Série A nº 188

UNIVERSITÉ DE STRASBOURG
FACULTÉ DE DROIT ET DES SCIENCES POLITIQUES

L'Audience éventuelle de la Saisie Immobilière

THÈSE POUR LE DOCTORAT D'ÉTAT
(Sciences juridiques)

Présentée et soutenue

PAR

Jacques DAVID

JURY DE LA THÈSE :

Président : M. Daniel BASTIAN, *Professeur*
Suffragants : M. Jean RADOUANT, *Professeur*
Mlle Hélène GEISMAR, *chargée de cours.*

IMP. GÉNÉRALE
Jean de Bussac
2, Cours Sablon, 2
Clermont Ferrand

Série A nº 188

UNIVERSITÉ DE STRASBOURG
FACULTÉ DE DROIT ET DES SCIENCES POLITIQUES

L'Audience éventuelle de la Saisie Immobilière

THÈSE POUR LE DOCTORAT D'ÉTAT
(Sciences juridiques)

Présentée et soutenue

PAR

Jacques DAVID

JURY DE LA THÈSE :

Président : M. Daniel BASTIAN, *Professeur*
Suffragants : M. Jean RADOUANT, *Professeur*
Mlle Hélène GEISMAR, *chargée de cours.*

IMP. GÉNÉRALE
Jean de Bussac
2, Cours Sablon, 2
Clermont - Ferrand

La Faculté n'entend donner aucune approbation ou improbation aux opinions émises dans les thèses. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

L'Audience éventuelle
de la
Saisie Immobilière

INTRODUCTION

Pendant plus de cent trente ans, créanciers et débiteurs français ont pu, les uns agir avec toutes les rigueurs d'une procédure, parfois longue, mais implacable dans sa logique, les autres se sentir protégés par les lenteurs de formalités compliquées et coûteuses, dont au surplus l'inexorable issue pouvait se trouver retardée par la clémence de l'article 1244 du code civil, et même arrêtée si le débiteur revenait à meilleure fortune.

La procédure de la saisie-immobilière représentait en effet un des monuments les plus complets et les plus logiques de notre code de procédure civile de 1806. Elle était l'image même de la France, protégeant son économie derrière le rempart de sa propriété foncière, et Troplong pouvait résumer d'une manière particulièrement juste les sentiments du législateur de 1806, lorsqu'il écrivait : « Quelque simple qu'on suppose la

saisie immobilière, il faudra toujours des formalités assez lentes et même dispendieuses pour arriver à l'expropriation. Le crédit n'est pas le seul qui ait droit à des garanties. La propriété n'est pas moins fondée à en réclamer... Il faut de plus des précautions pour que la brusquerie des prêteurs ne trouble pas violemment la possession des tiers détenteurs. Enfin, les créanciers eux-mêmes, doivent être rassurés contre la crainte que l'un d'entre eux ne s'empare, sans droit, du gage commun. Tous ces intérêts compliqués et divers ne sauraient être pris en considération sans retarder la rapidité des poursuites et le paiement de ce qui est dû » .

Au cours de plus d'un siècle, la fortune française change de forme. Les capitaux se mobilisent ; ils doivent circuler librement et facilement. Après la guerre de 1914-1918, de nombreuses entreprises de toutes natures sollicitent des capitaux ; il ne fallait pas que le capital exigible puisse se voir immobilisé par une procédure trop lente d'expropriation forcée.

A la fin du siècle dernier et au début de celui-ci, des projets échouèrent, il fallut attendre 1938 pour qu'une modification dans la procédure de saisie-immobilière vît le jour.

Le législateur voulait assouplir le capital foncier, donner des garanties à l'industriel, au commerçant, à tous ceux qui vivent de leur activité, arrêter une spéculation trop facile avec les biens d'autrui, ainsi qu'il apparut souvent dans les faillites et les saisies de ces monstrueuses sociétés immobilières qui n'étaient prétexte qu'à spéculations. Mais, ce n'est pas dans cette atmosphère que naquit le décret du 17 juin 1938 ; il vint à une époque, où, traversant une terrible crise, le capital fuyait le crédit mobilier pour se réfugier dans la fixité de l'acquisition immobilière ou se mettre à l'abri d'une garantie hypothécaire sûre et effective.

Quoi qu'il en soit, et quels qu'aient dû être les béné-

ficiaires de la réforme, l'épargne et l'activité françaises, — soit qu'elles luttassent pour conserver leur capital ou le fruit de leur travail, soit qu'elles défendissent un bien acquis et conservé souvent par plusieurs générations, qui se trouvait menacé par des créanciers, — étaient en droit d'attendre du législateur une solution susceptible de garantir les uns et de protéger les autres.

C'est du moins ce que le Garde des sceaux nous promettait dans son rapport au Président de la République.

« La procédure relative à la saisie immobilière est longue, compliquée et coûteuse. Le moment paraît opportun de réaliser les réformes qui s'imposent pour rendre cette procédure plus simple et moins onéreuse... Dans ce but, une procédure de saisie immobilière plus rapide et plus simple a été envisagée ; elle ne porte en rien atteinte aux dispositions de l'article 1244 du code civil, et des divers décrets et lois dont le but a été de protéger les débiteurs malheureux et de bonne foi...

« ...Le commandement, le procès-verbal de saisie, et la dénonciation de ce procès-verbal sont supprimés ; un commandement valant saisie immobilière est seul resté. La procédure du code, qui se faisait en deux phases, l'une jusqu'à la publication de cahier des charges, et l'autre depuis cette dernière formalité jusqu'à l'adjudication, se trouve réduite à une série de formalités allant du commandement à l'adjudication, sans qu'il y ait lieu à publication de cahier des charges.

« Le but à atteindre était notamment l'abréviation des délais ; néanmoins, il ne fallait pas que les intérêts du débiteur, souvent malheureux, fussent sacrifiés...

« ...Les jugements rendus sur les contestations ne sont ni levés ni signifiés, à moins qu'ils soient susceptibles d'appel : le jugement d'adjudication n'est signifié que par extraits. »

Bref, le législateur voulait arriver à une procédure

plus simple ; dans une certaine mesure, il a obtenu ce résultat, mais au détriment du débiteur qui, le jour même où il reçoit son commandement de payer, peut se trouver sous le coup d'une saisie transcrite, sans même avoir eu le temps de régler les causes du commandement.

Mais cette brusquerie peut être bien vite mise à néant, car cette procédure « éclair » « ne porte en rien atteinte aux dispositions de l'article 1244 du Code Civil ou des divers décrets et lois dont le but a été de protéger les débiteurs malheureux et de bonne foi » (Rapport du Garde des sceaux). Et les juges sont fréquemment enclins à avoir quelque compassion pour des débiteurs qui, s'ils ne sont pas toujours de bonne foi, sont souvent malheureux.

« A quoi bon, écrivait Monsieur le Professeur Solus, dans un commentaire du décret du 17 juin 1938, rapporté au Dalloz hebdomadaire du 17 novembre 1938, simplifier et accélérer les procédures d'exécution, si l'on offre largement au débiteur la possibilité de s'y soustraire. » (D. H. 1938-69).

Le législateur n'aurait-il pas alors obtenu le résultat qu'il escomptait de sa réforme ? Il semble bien qu'il n'y soit parvenu que partiellement. Sans doute, la procédure est-elle simplifiée, mais le créancier qui se trouve en présence d'un débiteur récalcitrant verra, comme autrefois, sa procédure se prolonger plusieurs mois avant d'arriver au jour de l'adjudication.

Et ce n'est pas sans raisons que M. Hébraud pouvait écrire (D. H. 1939-21) : « Quelques innovations particulièrement significatives nous permettent de constater que les dispositions qui s'adressent spécifiquement aux créanciers hypothécaires, loin de les améliorer, portent plutôt atteinte à leurs prérogatives ».

CHAPITRE PREMIER

DES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LE DECRET DU 17 JUIN 1938 A LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE (1) ET DE L'AUDIENCE EVENTUELLE

Il nous apparaît comme indispensable, au début de cette étude sur l'audience éventuelle, une des innovations les plus intéressantes de la nouvelle procédure de saisie, de la situer dans son élément même, et ce n'est pas, croyons-nous, nous écarter de notre sujet, que de faire une rapide analyse des modifications apportées par le décret du 17 juin 1938 aux textes anciens.

Il ne faut pas perdre de vue, en effet, que les décisions qui sont susceptibles d'être rendues à cette audience éventuelle peuvent avoir trait à toute la procédure antérieure à cette audience, et que le fond même de la saisie peut y être évoqué. Comment pourrions-nous alors nous lancer dans l'étude de l'audience

(1) Les délais prescrits par les articles 690, 696, 699, 708, ont été doublés par l'article 7 de la loi du 16 novembre 1940.

éventuelle, si nous n'avions examiné auparavant la matière de son propre domaine ? C'est ainsi qu'il nous semble nécessaire d'analyser dans ses grandes lignes le décret nouveau et d'étudier les modifications qu'il a apportées au Code de 1806.

Dans son rapport au Président de la République, le Garde des sceaux écrivait : « Le commandement, le procès-verbal de saisie, et la dénonciation de ce procès-verbal sont supprimés ; un commandement valant saisie immobilière est seul dressé ».

L'expression nous semble impropre ; le commandement, le procès-verbal de saisie et sa dénonciation ne sont pas supprimés, mais ces trois actes, ou plus exactement les deux premiers, ont été réunis en un seul ; le troisième n'ayant plus de raison d'exister puisque la désignation des immeubles saisis est contenue dans le commandement et que l'ensemble est notifié au débiteur. Qu'y a-t-il de changé ? Trois actes sont réunis en un ; mais cela est bien dangereux : ainsi que nous l'indiquions dans notre introduction, un débiteur peut se trouver sous le coup d'une saisie transcrite, le jour même où le commandement lui est délivré.

C'est là une des premières atteintes de la nouvelle législation à un principe de notre droit, que nous pouvions considérer comme intangible, car dans toutes nos procédures d'exécution, nous retrouvons toujours ce débiteur négligent auquel il faut donner un avertissement et qu'il faut, s'il en a les moyens, presser de payer.

Avant 1938, ce débiteur dont les affaires étaient quelque peu en désordre avait trente jours pour ramasser ses dernières ressources et envisager les possibilités de sortir de la mauvaise situation dans laquelle il se trouvait. Aujourd'hui, rien de tel ; on le somme de payer, et en même temps on le saisit.

Naturellement, puisque notre commandement tient lieu de procès-verbal de saisie, il devra contenir la description des biens faisant l'objet de la saisie ; mais désormais le débiteur n'aura plus, dans la majorité des cas, l'humiliation de voir l'huissier visiter un domaine qui, bientôt, ne sera plus le sien. Par les textes nouveaux, l'huissier n'est plus tenu de se transporter sur les lieux et de mentionner son transport dans le commandement.

Par suite de cette réunion des deux actes en un seul, le nouvel acte, synthèse des deux anciens, doit contenir les mentions propres aux actes qu'il remplace.

Le nouveau texte stipule que le titre ne doit plus être signifié, lorsqu'il consiste en une obligation notariée, mais qu'il doit l'être dans tous les autres cas, s'il n'a pas été signifié précédemment.

Le commandement doit contenir une constitution d'avoué avec élection de domicile et l'avertissement que, faute de payement, il sera transcrit au bureau des hypothèques et vaudra saisie à partir de sa transcription, laquelle peut être immédiate.

En effet, le jour même de la délivrance du commandement, sa transcription peut être requise. Ce n'est d'ailleurs là qu'une faculté dont le poursuivant est libre de ne pas user, puisque, aux termes de l'article 674, le commandement est valable quatre-vingt dix jours, passés lesquels il est périmé. D'autre part, l'état sur transcription ne peut être requis, s'il ne s'est écoulé vingt jours depuis la date du commandement. Donc, le saisissant peut être supposé par ce texte avoir opéré la transcription avant ces vingt jours ; par conséquent, il a pu y faire procéder aussitôt la signification du commandement. Nous pensons avec Monsieur Cézar-Bru (Théorie et pratique de la saisie immobilière. Sirey 1939, p. 106), que c'est là une rigueur regrettable. Puisque le créancier ne peut, en fait, suivre la procédure sans être muni de l'état sur

transcription, autant ne valait permettre celle-ci que vingt jours après la date du commandement.

Dans la procédure antérieure, le procès-verbal de saisie devait être dénoncé dans les quinze jours de sa clôture, et le poursuivant jouissait d'un délai de quinze jours encore pour en faire opérer la transcription ; actuellement, le commandement vaut saisie à partir de sa transcription. Désormais, le débiteur aura le qualificatif de saisi, terme qui hante le petit propriétaire, lequel va voir s'évanouir, sous le feu des enchères, ce bien auquel il tenait tant, mais que porte avec assez de désinvolture celui qui, ayant su abuser avec habileté de la confiance, voire même de la naïveté de ses prêteurs, a su retirer d'appréciables bénéfices d'une opération qui laissera à ses créanciers le souvenir d'un ordre dans lequel ils ne viennent pas en rang utile.

Il est vrai, ainsi que nous l'avons écrit plus haut, que si le commandement peut être transcrit le jour même de sa signification, le décret de 1938 impose au saisissant un délai de vingt jours pour obtenir du conservateur des hypothèques les états des inscriptions et de transcription.

On serait tenté de se demander à quelle préoccupation répond ce délai, lequel, d'une part, ne profite ni au saisissant auquel s'impose le délai matériellement nécessaire à la rédaction du cahier des charges, et qui, par conséquent, ne peut utiliser immédiatement les renseignements contenus dans l'état pour faire notifier les sommations aux créanciers inscrits, et qui, d'autre part, ne profite également pas au saisi, qui, depuis le jour de la transcription du commandement jusqu'à celui de l'adjudication se voit dans une situation juridique toujours analogue.

Et le Garde des sceaux lui-même, qui sollicitait du Président de la République la signature du décret, ne devait comprendre ni l'utilité, ni la portée de ce délai,

car il s'exprimait en ces termes sybillins et au surplus assez incompréhensibles :

« ...Il ne fallait pas que les intérêts du débiteur, souvent malheureux, fussent sacrifiés. C'est dans cette intention qu'il a été prévu un délai de quatre-vingt dix jours après la transcription du jugement pendant lequel le commandement pouvait être transcrit » (sic).

Quoi qu'il en soit, la transcription a des effets importants relatifs, notamment à l'immobilisation des fruits civils, naturels et industriels ; elle emporte l'annulabilité de l'aliénation et des droits réels consentis après qu'elle a été effectuée.

Aux termes de l'article 688, le poursuivant est tenu de déposer au greffe du Tribunal le cahier des charges dans les quarante jours au plus tard après la transcription. Il est donc à noter qu'après avoir poussé le créancier à faire transcrire sa saisie dans un temps des plus brefs et avoir supprimé tous les délais, le législateur, par l'aticle 688 ajoute vingt nouveaux jours à l'ancien délai de vingt jours qui était accordé pour le dépôt du cahier des charges à dater de la transcription.

Ce cahier des charges, qui servira de base à la confection du titre de propriété de l'adjudicataire, doit contenir, outre l'énonciaton du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées et celle du commandement avec la mention de sa transcription et des autres actes et jugements intervenus postérieurement, la désignation de l'immeuble saisi, les conditions de la vente, le lotissement, s'il y a lieu, enfin, la mise à prix.

Aucun changement notable n'a été apporté par le décret de 1938 à la confection du cahier des charges, si ce n'est en ce qui concerne le total des mises à prix qui ne peut être inférieur à 500 francs.

Jusque là, la procédure s'était écoulée dans une sorte de monologue ; seul le saisissant avait la parole ; le débiteur, devenu saisi, pouvait sans doute interrompre

ce monologue en demandant des délais par voie de référé, ou bien en faisant opposition au commandement, ou bien encore couper net la parole à son créancier en lui réglant les causes du commandement, mais ç'eût été une initiative de sa part, il n'en était pas prié. Quant aux autres créanciers, ils pouvaient ignorer tout de ce qui se déroulait.

Mais, maintenant, cela est fini ; tous les intéressés à la saisie, tous les créanciers vont être conviés dans les huit jours du dépôt du cahier des charges à venir en prendre connaissance, à y apporter telles modifications qu'ils jugeront convenables et à assister, si bon leur semble, à l'audience au cours de laquelle chacun sera admis à faire valoir ses droits.

Si personne ne se dérange, l'audience s'estompera, s'évanouira ; son éventualité sera confirmée par disparition. Mais cela n'empêchera pas qu'à la date fixée pour sa venue, qu'elle ait ou non existé, les conditions définitives de la vente seront fixées, et le cahier des charges ne saurait être modifié, tout du moins en principe.

Ainsi, dans les huit jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges, sommation est faite au saisi, aux créanciers inscrits portés à l'état délivré sur la transcription de la saisie, à la femme du saisi, aux femmes des précédents vendeurs, aux subrogés tuteurs des mineurs et interdits, aux mineurs devenus majeurs, si les mariages et tutelles sont connus du poursuivant.

Sommation leur est faite de prendre communication du cahier des charges, d'y faire insérer leurs dires et observations, et ce, au plus tard, et à peine de déchéance trois jours avant l'audience prévue à l'article 690 du Code de Procédure civile. Ce délai est le même pour le poursuivant.

Si, parmi les créanciers, se trouve le vendeur de l'immeuble saisi ou un coéchangiste, la sommation leur est faite avec mention qu'à défaut, par lui, de former et

de faire mentionner à la suite du cahier des charges, trois jours au moins avant l'audience éventuelle, la demande en résolution de vente ou poursuite de folle enchère, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions. (Art. 692).

Le Procureur de la République lui-même, à qui incombe la lourde charge de défendre les droits des êtres juridiquement faibles, que le saisissant ignore, mais que le Procureur de la République doit protéger, sera tenu au courant du dépôt du cahier des charges et de cette audience éventuelle, et cela huit jours au plus tard après la dernière sommation par une copie qui lui sera remise par l'avoué du poursuivant. Il est à noter ici, que ce n'est pas pour le Procureur de la République une obligation absolue de requérir inscription des hypothèques légales ; ce n'est pour lui qu'une faculté, et ce magistrat apprécie lui-même l'utilité de cette inscription. Il peut requérir l'inscription, non seulement du chef de saisi, mais encore du chef des précédents propriétaires, les mots : « du chef du saisi seulement » n'ayant pas été reproduits dans le texte nouveau de l'article 693.

Nous devons ajouter que ces diverses sommations contiendront non seulement la date de l'audience éventuelle, mais encore celle de l'adjudication qui, bien que n'étant pas, elle, qualifiée d'éventuelle par la loi, pourra se révéler encore plus éventuelle que l'audience, pour peu que l'audience dite « éventuelle » se réalise à la suite d'une contestation sérieuse, qui entraîne, soit la nullité de la procédure, soit une remise de l'adjudication.

Ainsi, voici donc un personnel considérable invité à une audience à laquelle le législateur adjoint l'épithète quelque peu amoindrissante d'éventuelle.

N'est-ce pas, de la part du poursuivant, agir avec quelque désinvolture et beaucoup de sans-gêne que de convier et d'aviser des personnes en si grande quan-

tité, et de si haute qualité, pour une manifestation éventuelle et qui peut-être n'aura pas lieu !

Et bien, non. Cette audience qui est appelée à remplacer l'ancienne audience de publication du cahier des charges peut jouer un rôle primordial dans la saisie. Bien qu'elle ne scinde pas en deux la procédure, elle en est le point culminant. C'est par elle, en quelque sorte, que seront fixées les conditions de l'expropriation, de même que la litiscontestatio romaine fixait définitivement les conditions du procès.

Et cela, d'autant plus qu'aux termes de l'article 694, la mention de ces sommations doit être faite en marge de la transcription du commandement au bureau des hypothèques dans les huit jours de la date du dernier exploit, et à l'alinéa 2, du même article, nous lisons : « Du jour de cette mention, la saisie ne peut plus être rayée que du consentement des créanciers inscrits, ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable ».

Voici donc arrêté, d'une façon précise, le personnel de la saisie : le saisi et le saisissant, cela va sans dire ; mais aussi, les créanciers inscrits ; et l'article 694 spécifie bien « créanciers inscrits » et non les personnes ayant reçu sommation ; de telle sorte que les créanciers à hypothèque légale qui ne se sont pas fait inscrire ne sont pas partie à la saisie, tout au moins en ce qui concerne le consentement nécessaire à sa radiation.

Les sommations, disions-nous, doivent indiquer la date de l'audience éventuelle. Dans le délai prescrit, c'est-à-dire trois jours avant l'audience, des dires pourront être insérés ; toutefois, s'il s'agit de moyens de nullité, ils devront être proposés cinq jours avant l'audience prévue par l'article 690.

Nous développerons au cours du présent travail ce qu'est l'audience éventuelle ; aussi, puisque nous nous sommes proposé de la placer dans son cadre, avant

d'en approfondir l'étude, nous bornerons-nous actuellement à supposer qu'aucun dire ni observation n'ayant été mentionné au cahier des charges, l'audience ne se révélera pas utile, et que notre saisie et sa procédure, passant brillamment le cap de l'éventualité de l'audience éventuelle, arriveront sans incident à l'adjudication.

Celle-ci est précédée des formalités de la publicité, qui doit être faite entre trente et quinze jours avant l'adjudication, alors que dans l'ancien texte, elle devait avoir lieu entre le vingtième et le quarantième jour. On ne peut que se féliciter de l'unification faite des délais de publicité pour toutes les ventes judiciaires, les nouveaux délais de publicité de la vente sur saisie étant les mêmes que ceux des licitations et ventes de biens de mineurs.

Quant à la publicité en elle-même, elle se fait à peine de nullité par la voie de l'insertion légale et de l'apposition des placards ; mais c'est là une publicité coûteuse et inefficace — les journaux d'annonces légales ne sont pas lus du public et quant aux placards, ils sont en trop petit nombre et placés en des lieux généralement peu fréquentés. — Aussi, la publicité la mieux adaptée à notre époque est-elle la publicité extraordinaire : les insertions sommaires dans la presse et les affiches.

Il devra être rappelé dans la publicité, que nul ne sera admis à enchérir, s'il n'a au préalable obtenu l'autorisation préfectorale d'acquérir l'immeuble mis en vente, conformément aux dispositions de la loi du 16 novembre 1940 .

L'adjudication sera le terme de la procédure, à moins de surenchère, et le débiteur verra avec elle disparaître de son patrimoine les immeubles faisant l'objet de la saisie.

Cependant, le saisi aura pu, une dernière fois, essayer de gagner du temps, en introduisant, au moins

cinq jours avant celui fixé pour l'adjudication, une demande de remise de celle-ci, mais seulement pour causes graves et dûment justifiées, ultime espoir qui, la plupart du temps, s'effondrera.

Voilà donc, examinée dans ses grandes lignes, notre procédure actuelle de saisie immobilière : un commandement qui vaut saisie à partir de sa transcription, laquelle peut être opérée sans délai, une transcription qui immobilise les fruits et fixe la date à compter de laquelle deviennent nuls les aliénations et les droits réels consentis postérieurement, un cahier des charges qui fixe les charges, clauses et conditions auxquelles seront adjugés les immeubles saisis, des sommations faites à tous les intéressés de prendre communication de ce cahier des charges, délimitant ainsi le personnel de la saisie, une audience qui ne se réalisera qu'en cas de contestations, puis les formalités de publicité, enfin, l'aboutissement de la procédure, par l'adjudication, qui marque le succès du créancier sur le débiteur.

Ainsi, ce drame qui se déroule avec un nombre variable d'acteurs, a pu se réduire à un simple monologue si le saisi, les créanciers inscrits ou les intéressés quelconques n'ont pas élevé la voix ; si le débiteur, voyant la partie perdue d'avance, l'a abandonnée, ou si les créanciers, ayant confiance dans la diligence du poursuivant, s'en sont remis à lui du soin d'agir. Il aura, au contraire, pu devenir une pièce singulièrement mouvementée, si le saisi, se révoltant, crée des incidents, ou bien, se soumettant, prend une part volontaire et active à la vente en donnant les mains à une conversion ; si les créanciers entendent se substituer à un poursuivant négligent, si un précédent vendeur, des locataires, des acquéreurs postérieurs à la saisie, viennent défendre des droits qui sont ou qui peuvent être compromis par la poursuite de saisie. Nous verrons alors cette audience éventuelle devenir une réalité, prendre corps, devenir un des actes du drame dont

chacun attendra le dénouement avec anxiété, car de son issue, du jugement qui sera rendu par le Tribunal qui la tient, dépendra parfois la fin même du drame. Tandis que les uns verront se confirmer leurs droits, d'autres verront leurs espoirs s'effondrer, ou bien au contraire le saisi trouvera une nouvelle raison de se défendre. Et cette audience deviendra alors, vraiment, le nœud du drame.

***

Cette audience, en puissance depuis les sommations, trouve ses principes dans les articles 690 et 691, du Code de Procédure civile, ce dernier contient, en effet, que la sommation indiquera :

« 1° Les jour et heure d'une audience éventuelle « où il sera statué sur les dires et observations qui « auraient été formulés.

« 2° Les jour et heure de l'adjudication pour le cas « où il n'y aurait ni dires ni observations sur le cahier des charges.

« L'audience où seront jugés les dires sera la pre- « mière audience utile après le trentième jour de la « dernière sommation, outre les délais de distance « prévus pour les ajournements.

« Le délai entre cette audience et l'adjudication sera « de trente jours au moins et de soixante jours au « plus.

« S'il n'y a ni dires, ni observations, la fixation de « la première de ces audiences sera comme non adve- « nue et il sera passé outre à l'accomplissement des « formalités de publicité.

« Dans le cas où il y aurait eu des dires, il sera statué « à l'audience indiquée, sans autre formalité ni avenir, « les parties comparantes ou non.

« Si l'adjudication ne peut être maintenue à la date « fixée dans la sommation, la date nouvelle en sera fixée « par le jugement à trente jours au moins et à une

« audience qu'il fixera, si l'intérêt de la vente l'exige, à « une date plus éloignée que soixante jours.

« Le Tribunal statue dans le mois de la première « audience ». (Art 690).

« Les jugements rendus seront transcrits en minute « par le greffier à la suite du cahier des charges.

« Ces jugements ne seront levés et signifiés que s'ils « statuent sur des contestations sujettes à appel ». (Art. 691).

Cette audience éventuelle est une création et une innovation du décret du 17 juin 1938 ; mais, comme il apparaît la plupart du temps dans toute législation nouvelle, cette dernière cherche un appui dans la législation précédente, et ici il est impossible de ne pas faire le rapprochement de l'audience prévue par l'article 690 du Code de Procédure civile, avec l'ancienne audience de publication du cahier des charges.

L'ancien article 694 stipulait que trente jours au plus tôt et quarante jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges, il serait fait, à l'audience indiquée, publication et lecture du cahier des charges, et l'article 695 ancien prévoyait qu'à cette audience il serait statué sur les dires et observations insérés au cahier des charges.

Le nom même que les rédacteurs du Code de 1806 avaient donné à cette audience de publication et de lecture du cahier des charges semble bien indiquer qu'ils y voyaient un moyen de donner de la publicité à la vente. En réalité, cette audience se passait le plus généralement au milieu d'une indifférence totale, la lecture n'ayant jamais lieu, l'avoué poursuivant se bornant à demander acte au Tribunal de le lecture, et le Tribunal le lui donnant, sans autre formalité.

En ce qui concernait la publicité, le but était complètement manqué. Mais cette audience avait cependant une utilité pratique : en effet, le jour de la publication, le Tribunal était appelé à prendre deux déci-

sions : il devait statuer sur les dires et observations mentionnés au cahier des charges, ainsi que sur les nullités proposées, et fixer le jour de l'adjudication.

Somme toute, le législateur n'a pas, en fait, supprimé l'audience de publication du cahier des charges. Il en a fait disparaître ce qui, pratiquement, n'existait plus : la lecture, ainsi que la fixation du jour de l'adjudication, dans laquelle n'intervenait le Tribunal que pour ratifier un choix fait par le poursuivant. Mais en instituant l'audience éventuelle, il a laissé en germe le seul élément intéressant de l'ancienne audience : la possibilité pour tous ceux touchés directement ou indirectement par la saisie, de créer une audience, à laquelle le Tribunal sera tenu de donner une solution aux litiges et aux difficultés parfois complexes qui peuvent mettre aux prises saisissant, saisi, créanciers ou autres intéressés.

Les modifications apportées par le décret du 17 juin 1938 aux textes anciens, relatifs à l'audience de publication du cahier des charges, sans répondre peut-être à une nécessité absolue et urgente, méritent d'être approuvées. Elles confirment une pratique et un usage courant. Et, n'est-ce pas là le rôle bien compris du législateur que de confirmer, par un texte, une pratique ou une jurisprudence constantes, répondant l'une et l'autre aux besoins de l'heure ?

Dans les pages précédentes, nous avons fixé l'audience éventuelle dans son cadre ; il nous appartient maintenant, puisque le but que nous nous sommes assigné est l'étude de cette audience, de la prendre à son début et d'examiner son domaine.

Et tout d'abord, qui fixe la date de l'audience éventuelle ? Le poursuivant, mais, pour cela, il est lié par des délais : en effet, l'article 690 dispose que lors des sommations adressées aux créanciers inscrits, le poursuivant doit leur faire connaître notamment :

« 1° Les jour et heure d'une audience éventuelle où il

sera statué sur les dires et observations qui auraient été formulés ».

Puis l'article 690 indique le délai dans lequel doit avoir lieu l'audience en spécifiant : « L'audience où seront jugés les dires sera la première audience utile après le trentième jour de la dernière sommation, outre les délais de distance prévus pour les ajournements ». « ...Dans le cas où il y aurait eu des dires, il sera statué à l'audience indiquée, sans autre formalité, ni avenir, les parties comparantes ou non ».

Le Tribunal nous apparaît donc uniquement saisi par des dires et observations insérés au cahier des charges ; mais nous verrons, dans la suite, qu'il peut parfois en être autrement.

Aux termes de l'article 688, le saisi et les créanciers sommés sont tenus de prendre communication du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires et observations au plus tard trois jours avant l'audience prévue à l'article 690, et ce, à peine de déchéance.

Le poursuivant est tenu d'insérer ses dires et observations dans les mêmes formes et délais.

Toutefois, en ce qui concerne les moyens de nullité, un délai spécial est appliqué et l'article 727 dispose ainsi : « Les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond contre la procédure qui précède l'audience éventuelle, prévue par l'article 690 du titre de la saisie-immobilière devront être proposés à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges, cinq jours au plus tard avant le jour fixé pour cette audience ».

D'ores et déjà, il nous apparaît que les dires et observations peuvent se diviser en deux catégories :

Tout d'abord, les dires que nous pourrions appeler complémentaires au cahier des charges et qui, en principe, ne soulèvent pas de difficultés et ne donnent lieu à aucun débat. Ils sont généralement l'œuvre du poursuivant et ont pour but, souvent de réparer une omission faite lors de la rédaction du cahier des charges ou

parfois, de mentionner une clause spéciale qui n'a pas trouvé sa place dans la formule type du cahier des charges ; car il arrive fréquemment, et notamment à Paris, qu'un modèle de cahier des charges ait été établi qui, en principe, reste intangible, de telle sorte que les avoués appelés à consulter le cahier des charges n'ont qu'à constater si des dires ont été insérés pour savoir si l'adjudication est soumise à une clause particulière.

Nous ne nous attarderons pas sur cette catégorie de dires qui, bien que devant être lus à l'audience éventuelle, ne soulèvent généralement aucune difficulté.

Mais il y a également les dires de contestations, et ceux-là devront retenir toute nôtre attention, car ce sont précisément eux qui transforment l'éventualité de l'audience en une réalité.

Ils peuvent être faits par toutes personnes intéressées, tels que le saisi, les créanciers hypothécaires ou même chirographaires, les locataires, les fermiers, les cessionnaires de loyers ou revenus, et les personnes qui prétendent avoir sur l'immeuble saisi un droit réel d'usufruit, d'usage ou de propriété partielle.

Le champ est très largement ouvert et tous ceux qui touchent à l'immeuble de près ou même de loin sont admis à insérer des dires.

Cette faculté semble pourtant interdite à une catégorie de personnes : ce sont les amateurs disposés à enchérir : elles n'ont qu'à s'abstenir si les conditions de l'adjudication leur paraissent trop rigoureuses. Il n'en serait toutefois pas de même si les clauses et conditions avaient uniquement pour but et pour effet d'exclure de l'adjudication uniquement une certaine catégorie de personnes ou une personne spécifiée.

Enfin, ce délai de trois jours, prévu à l'article 688, ne semble s'appliquer qu'aux créanciers sommés et n'être pas opposable aux tiers qui, n'ayant pas été avertis du dépôt du cahier des charges n'ont pu le consulter à temps.

Mais le décret de 1938 a également prévu un autre procédé pour saisir le Tribunal d'un incident. L'article 718 s'exprime en effet ainsi : « Toute demande incidente à une demande de saisie immobilière sera formée par un simple acte d'avoué à avoué contenant les moyens et les conclusions. Cette demande sera formée contre toute partie n'ayant pas d'avoué par assignation, au délai ordinaire des ajournements en France ». Ce qui semble indiquer que les délais prévus par l'article 73 pour les parties demeurées hors de la France continentale ne doivent pas être observés.

D'autre part, l'article 703 précise que l'incident tendant à une remise de l'adjudication doit être introduit cinq jours avant celui fixé pour l'adjudication, sans développer autrement le moyen de saisir le Tribunal.

De ces différents textes (Articles 727, 688, 718 et 703), nous pouvons déduire que les incidents prenant naissance postérieurement au dépôt du cahier des charges, mais antérieurement à l'audience éventuelle, doivent être formulés par un dire. Dans les autres cas (incidents nés avant le dépôt du cahier des charges ou postérieurement à l'audience éventuelle), on peut procéder indifféremment soit par voie de dire, inséré à la suite du cahier des charges, soit par voie d'acte d'avoué à avoué — conclusions contenant avenir pour plaider — soit par voie d'assignation contre la partie qui n'aurait pas constitué avoué.

C'est d'ailleurs en ce sens que le Tribunal de Pau rendait une décision à son audience du 18 novembre 1938. Il s'agissait, en l'espèce, d'un dire inséré au cahier des charges par le saisi, tendant à une demande de délais ; le poursuivant soulevait l'irrégularité en la forme de la demande, celle-ci n'ayant pas été formulée conformément à l'article 718. Et le Tribunal s'exprime ainsi : « Attendu qu'il est admissible que les époux L... aient pu saisir régulièrement le Tribunal par leur dire dans la forme de l'article 689, du Code de Procé-

dure civile et qu'ils n'aient pas été tenus d'agir par voie d'avenir, comme le prescrit l'article 718, du Code de Procédure civile en matière d'incident à poursuite en saisie immobilière ». (« Gazette du Palais », 1938, 2-902).

Il apparaît donc que le domaine de l'audience éventuelle pourrait être excessivement vaste : il embrasse toutes les nullités de forme et de fond qui précèdent l'audience prévue à l'article 690, il devrait embrasser le fond même de la saisie et tous les incidents qu'elle soulève.

Mais le décret de 1938 indique déjà deux catégories d'incidents sur lesquels il est statué en dehors de l'audience éventuelle ; tout d'abord, les nullités contre la procédure suivie de l'audience éventuelle et contre celle postérieure à cette audience (art. 728), et il ne peut évidemment en être autrement, mais ce qui va sans dire va encore mieux en le disant, et d'autre part (art. 703), la remise d'adjudication pour causes graves, et dûment justifiées, ce qui est, nous le verrons par la suite, plus discutable.

Mais en fait, beaucoup d'incidents échappent à l'audience éventuelle, et nous nous proposons, dans les chapitres qui vont suivre, d'étudier :

— Les incidents qui viennent nécessairement à l'audience éventuelle ;

— Ceux qui y viennent facultativement ;

— Enfin, ceux qui sont nécessairement jugés en dehors de l'audience éventuelle ;

— Puis, nous verrons ensuite ce qu'est l'audience éventuelle en matière de surenchère ;

— Et enfin, nous terminerons cette étude en examinant quelles sont les voies de recours contre les décisions rendues à l'audience éventuelle.

CHAPITRE II

DES INCIDENTS QUI VIENNENT NECESSAIREMENT A L'AUDIENCE EVENTUELLE

1. — Les nullités antérieures à l'audience éventuelle

Aux termes du nouvel article 727 « les moyens de nullité tant en la forme qu'au fond contre la procédure qui précède l'audience éventuelle, prévue par l'article 690 du titre de la saisie-immobilière, devront être proposés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges, cinq jours au plus tard avant le jour fixé pour cette audience ».

Nous sommes bien là, incontestablement dans le domaine propre à l'audience éventuelle. La nullité antérieure à cette audience est, en effet, le cas typique des contestations qui ne peuvent lui échapper.

Mais l'article 727 dispose que ces moyens de nullité devront être proposés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges cinq jours au plus tard avant le jour fixé pour l'audience éventuelle.

Avant le décret du 17 juin 1938, ces moyens étaient ceux qui s'appliquaient à la procédure antérieure à la publication du cahier des charges, ils devaient être proposés, sous l'empire de l'ancien article 728, trois jours au plus tard avant la publication du cahier des charges.

L'article 727 précise que les moyens de nullité devront être proposés par un dire annexé au cahier des charges. L'omission de ce dire entraînerait-elle la déchéance du moyen, quand bien même ce moyen aurait été invoqué dans l'acte d'avoué à avoué prescrit par l'article 718 et signifié dans le même délai que celui qui aurait dû être observé pour le dire ?

Un jugement de la chambre des saisies-immobilières du Tribunal civil de la Seine, du 9 février 1939, répond négativement (« Gazette du Palais », 1939-1-570).

« Attendu, dit ce jugement, qu'aux termes de l'article 727 nouveau, du Code de Procédure civile, les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, contre la procédure qui précède l'audience éventuelle prévue par l'article 690 du titre « de la saisie immobilière », doivent être proposés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges, cinq jours au plus tard avant le jour fixé pour cette audience ;

« Attendu que le principe de la déchéance édicté par le nouvel article 727 est la reproduction du principe édicté par l'ancien article 728, aux termes duquel les moyens de nullité contre la procédure antérieure à la publication du cahier des charges devraient être proposés, à peine de déchéance, trois jours au plus tard avant cette publication ; que la formalité de publication du cahier des charges est supprimée et remplacée par la fixation de l'audience éventuelle ; que le délai légal de trois jours est porté à cinq jours, et qu'une nouvelle formalité, celle de l'annexion d'un dire au cahier des charges, est exigée par le nouveau texte ;

« Mais attendu que l'omission de cette dernière formalité ne saurait, à elle seule, entraîner la déchéance édictée par l'article 727, les dispositions de l'article 718, du même titre « des incidents de la saisie-immobilière » prescrivant que « toute demande incidente à une poursuite de saisie immobilière sera formée par un

simple acte d'avoué contenant les moyens et les conclusions ».

« Attendu qu'en l'espèce aucun dire n'a été annexé au cahier des charges, mais que l'incident de nullité a été soulevé par acte d'avoué, contenant les moyens, dans les délais prescrits par le nouvel article 727 ; qu'il échet dès lors d'examiner au fond les moyens de nullité proposés par les parties saisies ».

Aux termes de ce jugement, il apparaît qu'il y a équivalence entre les conclusions soulevant le moyen et le dire l'insérant au cahier des charges ; l'essentiel est que le moyen ait été soulevé dans les délais prescrits.

Il nous semble que le Tribunal de la Seine n'a pas fait une juste appréciation des articles 727 et 718, le premier devant s'appliquer rigoureusement aux moyens de nullité précédant l'audience éventuelle, alors que le second trouverait son application pour des incidents autres que les nullités.

Il est vrai, cependant, que la stricte application des textes et une rigueur extrême ne cadreraient guère avec les dispositions de l'article 715 du Code de Procédure civile, d'après lequel les formalités à accomplir en notre matière ne sont pas de droit étroit et d'une exigence telle que la partie qui n'a pas souffert de leur inobservation puisse cependant s'en prévaloir. Mais M. Japiot estime (« Revue trimestrielle de Droit Civil », 1939, p. 217), qu'il sera souvent très difficile pour les Tribunaux de savoir s'il y a ou non préjudice.

Cependant, si la jurisprudence semble assez souple sur le choix du procédé — dire ou acte d'avoué à avoué — par lequel doit être saisi le tribunal, elle demeure — et avec des raisons particulièrement justes — très ferme en ce qui concerne le délai de cinq jours antérieur à l'audience éventuelle avant lequel ces incidents doivent être formulés. Et la Chambre des saisies

immobilières du Tribunal civil de la Seine, par un jugement du 14 mars 1940, a statué en ce sens.

En l'espèce, le saisi voulait arrêter les poursuites en soutenant, en dehors de ce délai de cinq jours, que le jugement en vertu duquel il était poursuivi était nul. Mais le Tribunal n'accepta pas cette manière de voir : « Attendu, dit en effet le jugement, qu'il s'agit d'un moyen tendant à contester la régularité du titre en vertu duquel la poursuite a été engagée, et, par suite, à remettre en question l'existence même de la saisie ; qu'un moyen de cette nature devait, à peine de déchéance, être proposé cinq jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience éventuelle, conformément aux dispositions de l'article 727 nouveau, du Code de Procédure civile ». (« Gazette du Palais », 1940-1-449).

C'est qu'en effet il importe de distinguer les déchéances résultant de l'inobservation des délais, des nullités résultant de l'inobservation des formalités.

Lorsque les délais sont prescrits à peine de déchéance, le juge doit la prononcer, mais il ne doit prononcer la nullité que si celle-ci a causé un préjudice à la partie qui s'en prévaut. Ce n'est là qu'une application faite à la saisie-immobilière de l'article 173 du Code de Procédure. C'est ainsi que les délais prescrits par les articles énoncés à l'article 715 sont prescrits à peine de déchéance, alors que les formalités prescrites par les mêmes articles ne seront sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts des parties en cause.

II. — Demandes de sursis postérieures au dépôt du cahier des charges

Les demandes de sursis à l'adjudication peuvent être de nature très différentes ; nous nous bornerons à étudier seulement quelques cas.

L'article 676 prévoit le cas où il a été saisi sur un débiteur plusieurs immeubles dépassant notoirement le montant des créances et où il est possible au saisi de demander au Tribunal de limiter les poursuites à certains immeubles et d'ordonner un sursis en ce qui concerne les autres. Et dans son 3e alinéa, ce même article 676 stipule : « Avant le dépôt du cahier des charges, la demande de sursis est formée devant le Tribunal par simple acte d'avoué à avoué, après le dépôt du cahier des charges, elle est formulée par un dire consigné à la suite et immédiatement dénoncé à l'avoué du poursuivant, par simple acte. Elle sera jugée à l'audience prévue par l'article 690 ».

Il semble donc bien résulter de ce texte que la demande de sursis peut être formée dès la notification du commandement, et qu'elle est recevable jusqu'au troisième jour au plus tard qui précède l'audience éventuelle, puisque c'est le délai imparti pour formuler des dires et observations au cahier des charges. Postérieurement, elle n'est plus recevable.

D'où il résulte que la forme de la demande varie suivant l'état de la procédure. S'agit-il d'une demande de sursis antérieure au dépôt du cahier des charges ? Elle sera portée par simple acte d'avoué à avoué à une audience quelconque. Dans ce cas, il ne peut évidemment être question de faire venir la demande à l'audience éventuelle, puisque celle-ci n'est pas encore fixée et qu'elle ne le sera que lors des sommations de prendre communication du cahier des charges. Mais s'agit-il, au contraire d'une demande postérieure au dépôt du cahier des charges ? La demande sera formée par voie de dire et sera nécessairement soumise à l'audience éventuelle.

***

Un autre cas de sursis intéressant peut se poser relativement à l'applicabilité de l'audience éventuelle à l'article 1244. Ce cas particulier, n'ayant pas été prévu

dans les textes relatifs à la saisie-immobilière, est le résultat d'une construction jurisprudentielle.

Si, au cours d'une procédure de saisie immobilière, le débiteur touché par la sommation, demande un délai de grâce au moyen d'un dire inséré au cahier des charges, il ne pourra lui être opposé que l'article 690 ne permettrait de remise que pour des raisons étrangères à l'intérêt du saisi, que l'article 1244 du Code civil serait inapplicable à la matière de la saisie immobilière et qu'un délai de grâce ne peut être demandé par voie d'un dire.

En effet, l'article 1244 est absolument général, et c'est en ce sens que l'appliquait le Tribunal civil de Saint-Pol-sur-Ternoise, dans un jugement récent du 21 janvier 1944. (« Gazette du Palais », du 18 au 21 mars 1944).

« Attendu, dit notamment ce jugement, que le décret du 17 juin 1938 a modifié les règles de la saisie immobilière de droit commun dans le sens d'une accélération de la procédure ;

« Mais attendu qu'il n'a pas consacré une rupture brutale avec les traditions antérieures ; qu'il ne contient aucune disposition abrogeant l'article 2 de la loi du 25 mars 1936, en contredisant l'article 1244 du Code civil ; que bien au contraire il semble résulter de ses travaux préparatoires que ses auteurs ont entendu réserver le jeu de celui-ci.

« Attendu que les articles 689 et 690 du Code de Procédure civile n'interdisent pas, au surplus, de l'invoquer par un dire ; qu'en effet, si l'article 694, même Code, tel qu'il était rédigé avant le décret du 17 juin 1938, autorisait les parties à présenter au Tribunal « leurs dires et observations ayant pour objet d'introduire des modifications dans le cahier des charges », l'article 689 actuel vise simplement « leurs dires et observations », sans préciser l'objet qui doit être le leur ;

« Attendu qu'on doit en conclure, en conformité d'ailleurs avec le souci de simplification qui a inspiré le législateur de 1938, que toute question relative à la saisie en cours et, notamment une demande de délai de grâce, peut être soumise au Tribunal par voie de dire ».

La question avait d'ailleurs été tranchée antérieurement, et dans le même sens par le Tribunal de Pau, le 18 novembre 1938. Le jugement, dans deux attendus, d'une part définissait le dire au cahier des charges tel qu'il est depuis le décret de 1938 et d'autre part précisait le délai dans lequel il devrait être inscrit lorsqu'il s'agissait de délais de grâce demandés en vertu de l'article 1244.

Et ce jugement s'exprimait ainsi : « Attendu que l'article 689, nouveau, résultant du décret-loi du 17 juin 1938, ne reproduit pas la précision portée par l'article 694, ancien, qui limitait l'insertion des dires à ceux ayant pour objet d'introduire des modifications dans le cahier des charges.

« Attendu qu'en tous cas les époux L... ont inscrit leur dire dans le délai de trois jours, fixé par l'article 689 et n'avaient pas, contrairement à ce qui est soutenu, à l'inscrire dans les cinq jours fixés par l'article 727 ; ce dernier texte s'appliquant seulement aux moyens de nullité. (« Gazette du Palais », 1938-2-902).

Les jugements ci-dessus qui donnent à l'audience éventuelle compétence pour statuer sur la demande de délai de grâce ne se trouvent-ils pas en plein accord avec le Garde des sceaux qui écrivait, dans le rapport que nous avons déjà cité : « Une procédure de saisie plus rapide et plus simple a été envisagée ; elle ne porte en rien atteinte aux dispositions de l'article 1244 du Code civil et des décrets et lois dont le but a été de protéger les débiteurs malheureux et de bonne foi ».

Malgré la déclaration formelle du Garde des sceaux,

M. Laforce écrivait, dans la « Semaine juridique » (1938, I. 78) : « On est frappé de constater que dans le texte très long de ce décret, il n'est fait aucune allusion à l'octroi possible d'un délai de grâce de nature à paralyser la procédure de saisie... Si le législateur n'a pas introduit dans la procédure de saisie le référé permettant au débiteur d'obtenir un délai de grâce » ...c'est que le référé n'est pas applicable... « il est donc logique d'admettre que seule la remise d'adjudication prévue à l'article 703, du Code de Procédure, peut être ordonnée ».

Nous avons vu que la jurisprudence ne s'est pas arrêtée aux arguments de M. Laforce et qu'au surplus elle semble bien appliquer le texte, sinon à la lettre, du moins dans son esprit. Il serait vain de s'étendre sur une question si nettement tranchée par la jurisprudence, car, si les auteurs proposent, c'est elle qui, en fin de compte, dispose.

***

Un autre genre de demande de sursis, rentrant dans le cadre de l'audience éventuelle est celui qui est ordonné, en raison d'une demande en résolution de la vente pour défaut de paiement du prix.

Le principe même de la résolution est consacré par l'article 1654 du Code civil : « Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente ».

La demande peut être formée en dehors de toute saisie et se déroule alors comme une instance principale ; mais elle peut se produire et prendre naissance à raison même de la saisie et c'est ce dernier cas qui nous intéresse. Il a été prévu par le législateur qui dispose dans l'article 692 : « Si, parmi les créanciers se trouve le vendeur de l'immeuble saisi ou un coéchangiste, la sommation leur est faite, à défaut de domi-

cile élu, à personne ou à domicile, au délai ordinaire des ajournements ; elle porte qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, trois jours au moins avant l'audience éventuelle, la demande en résolution de vente ou la poursuite de folle enchère, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions ».

Et l'article 695 précise : « S'il a été formé régulièrement une demande en résolution ou une poursuite de folle enchère, il sera sursis aux poursuites en ce qui concerne les immeubles frappés par l'action résolutoire ou la folle enchère.

« La demande en résolution sera, dans tous les cas, portée devant le Tribunal où se poursuit la vente sur saisie.

« Elle sera instruite et jugée sans préliminaire de conciliation et assujettie aux formes, délais et voies de recours applicables en matière de demande en distraction ».

De la combinaison de ces deux articles, il nous apparaît, tout d'abord, que lorsque la demande en résolution est formée au cours d'une saisie, le demandeur devient obligatoirement justiciable du Tribunal devant lequel se poursuit la saisie ; il perd donc le bénéfice du choix entre deux compétences : le Tribunal de la situation de l'immeuble ou celui du domicile de l'acheteur.

D'autre part, l'article 692 oblige le vendeur à exercer son action dans un délai très court, puisqu'il lui impose de mentionner sa demande en résolution au cahier des charges, trois jours au moins avant l'audience éventuelle, et ce **à peine de déchéance.** Fort heureusement pour le vendeur, l'article 692 dispose que la sommation lui est faite « au délai ordinaire des ajournements » lequel peut atteindre cinq mois. Et voilà qui aura une répercussion directe sur la fixation

de la date de l'audience éventuelle, laquelle ne pourra avoir été fixée que compte tenu de ce délai, qui peut singulièrement la retarder.

Le législateur qui avait le choix ou d'accélérer la procédure de saisie au bénéfice des créanciers, ou de la retarder pour donner des garanties plus larges au vendeur non payé, a préféré ce dernier, suivant en cela les principes généraux de notre Droit, qui a donné au vendeur un privilège sur l'immeuble vendu, le préférant ainsi aux créanciers hypothécaires.

L'action résolutoire régulièrement intentée, et mentionnée dans le délai de l'article 692 a toujours pour effet d'entraîner le sursis des poursuites, mais cela sous le contrôle du Tribunal siégeant à l'audience éventuelle, qui prononce le sursis. L'ancien article 717 stipulait : « Le Tribunal fixera le délai dans lequel le vendeur sera tenu de mettre à fin l'instance en résolution ». Nous ne trouvons rien de semblable dans le nouvel article 695. La chose peut sembler inutile, car la procédure prescrite est très rapide. Cependant, il ne nous paraît pas douteux que lors de l'audience éventuelle, le Tribunal pourrait, à la demande du poursuivant, impartir un délai au vendeur pour mener à fin sons instance en résolution, si cette dernière n'était prétexte qu'à fraude ou collusion, ou simplement s'il y avait lieu de redouter la négligence du vendeur.

Avant de terminer cette étude du sursis, nous croyons devoir signaler, bien qu'elle soit en dehors du cadre de l'audience éventuelle, la demande de sursis formulée au cours de la procédure de saisie, alors qu'une procédure de vente judiciaire, soit licitation ou vente de biens de mineurs est en cours. Dans ce cas, c'est au juge des référés qu'il appartient de prononcer le sursis.

L'article 730, nouveau, s'exprime en effet dans ces

termes : « Lorsque, antérieurement aux sommations aux créanciers inscrits, il aura été rendu un jugement prescrivant la vente en justice des immeubles compris dans la saisie, le saisi pourra assigner le saisissant en référé devant le président du Tribunal de la situation des biens, pour obtenir, s'il y a lieu, un sursis aux poursuites de saisie-immobilière, pendant un délai qui sera fixé par ce magistrat, toutes choses demeurant en l'état.

« L'ordonnance du président ne sera susceptible d'aucun recours.

« Si la vente n'a pas lieu dans le délai imparti, le saisissant pourra reprendre ses poursuites sans autorisation de justice sur les derniers errements de la procédure ».

Ainsi, lorsque la vente judiciaire des immeubles saisis a été ordonnée par un jugement — et tel serait le cas en matière de licitation, de vente de biens de mineurs, ou dépendant d'une succession bénéficiaire ou vacante, ou d'une faillite —, la priorité de la poursuite appartient à celui qui a obtenu le jugement, mais il aura l'obligation de faire procéder à la vente dans le délai imparti par le juge des référés. Ce délai expiré, le saisissant est autorisé à reprendre les poursuites sur les derniers errements de la procédure.

Deux autres sursis, en cas de distraction demandée antérieurement au dépôt du cahier des charges et en cas de remise d'adjudication, seront examinés dans les chapitres suivants.

III. — Demandes de conversion, postérieures aux sommations, mais antérieures à l'audience éventuelle et à défaut d'accord.

Dans le titre treizième, traitant des incidents de la saisie immobilière, le Code de Procédure civile déve-

loppe longuement la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire.

A notre avis, la conversion est plus qu'un incident de la saisie, car si elle n'en efface pas les effets, elle en transforme totalement la procédure,et d'autre part, il est difficilement explicable, lorsque la conversion a été obtenue, qu'elle puisse encore être comprise au nombre des exécutions forcées. Il semble que par la volonté même du saisi, qui collabore à son expropriation, cette procédure ne garde plus son caractère de voie d'exécution.

Le décret du 17 juin 1938 a apporté de profondes modifications de fond à la demande de conversion. Sous l'empire du Code de 1806 un jugement était nécessaire. Désormais, c'est le président du Tribunal qui accordera la conversion par une ordonnance rendue sur requête collective du saisissant et du saisi, et, « à défaut d'accord, le saisi appellera le saisissant par simple acte d'avoué à avoué devant le Tribunal à l'une des audiences éventuelles prévues pour les incidents de saisie ». (Article 745 a).

D'autre part, le consentement des créanciers inscrits n'est plus nécessaire lorsque la conversion est demandée postérieurementà la notification des sommations et antérieurement à l'audience éventuelle. Et c'est certainement là une des atteintes portées aux prérogatives des créanciers hypothécaires dont parle M. Hébraud, dans son étude sur « La réalisation des droits des créanciers dans la saisie immobilière ». (D. H. 1939-21).

Mais, lorsque celle-ci a déjà eu lieu, il leur est simplement fait sommation d'assister à la présentation de la requête, ou, si le saisissant ne consent pas à la conversion, à l'audience à laquelle il sera demandé au Tribunal de statuer.

Enfin, la conversion est au surplus obligatoire, il suffit que le saisi puisse justifier de sa propriété.

Nous pouvons donc en conclure qu'à défaut d'accord du saisissant, la demande de conversion faite après les sommations, mais avant l'audience éventuelle est du ressort de celle-ci : il ne sera, toutefois, pas besoin d'adresser une nouvelle sommation aux créanciers, puisqu'ils sont déjà sommés de prendre communication du cahier des charges et d'assister à l'audience éventuelle. Ils seront donc à même d'avoir eu connaissance de la demande de conversion qui doit être inscrite au cahier des charges.

Au surplus, aux termes de l'article 748 c, du Code de Procédure civile, l'ordonnance ou le jugement de conversion couvrent toutes les nullités de forme antérieures à leur date, à l'égard de tous les intéressés, sauf le droit appartenant aux créanciers sommés compris dans l'article 689 de faire statuer à l'audience éventuelle, sur leurs observations, conformément à l'article 746.

M. Japiot fait cependant remarquer (« Revue trimestrielle de Droit civil », 1939, p. 826), que si les ordonnances ou jugements de conversion couvrent les nullités antérieures à leur date, il faut qu'il s'agisse uniquement des nullités relatives prévues à l'article 715. Cette solution est d'ailleurs admise en jurisprudence et le Tribunal civil de Nevers a statué en ce sens. (Jugement du 10 novembre 1938. « Gazette du Palais », 1939-1-105).

C'est uniquement en saisissant le Tribunal à l'audience éventuelle que le saisi peut obtenir la conversion, ou alors postérieurement à l'audience, dans les formes prescrites par l'article 746 a.

En aucun cas, la conversion ne saurait être demandée à l'audience d'adjudication.

La jurisprudence se montre formelle sur ce point, c'est ainsi qu'un jugement de la chambre des saisies immobilières de la Seine, du 16 février 1939, le justifiait par les motifs suivants :

« Attendu que la conversion de la saisie en vente volontaire prévue par les anciens articles 742 et suivants du Code de Procédure civile, pouvait être demandée à partir de la transcription de la saisie jusqu'au moment où il était procédé à l'adjudication ; que la conversion n'étant juridiquement possible qu'après un accord de toutes les parties liées à la procédure de saisie immobilière, et cet accord pouvant intervenir à tout moment avant l'adjudication, il en résultait nécessairement que le créancier poursuivant ne pouvait plus requérir l'adjudication sur saisie immobilière après avoir donné son adhésion à la conversion de la saisie en vente volontaire ;

« Mais, attendu que ces principes juridiques ont été profondément modifiés par les articles 743 et suivants du nouveau Code de Procédure civile ; qu'en effet, elle peut être demandée par la partie saisie seule et qu'elle est obligatoire lorsque cette dernière justifie de sa propriété ;

« Attendu qu'il résulte des articles 744 et 745 a « qu'à défaut d'accord » la contestation est portée devant le Tribunal des saisies par un simple acte d'avoué à avoué « à l'une des audiences éventuelles prévues pour les incidents de saisie » ; que si les textes nouveaux ne précisent pas expressément jusqu'à quel moment la partie saisie peut user de son droit de demander la conversion, il n'en est pas moins vrai qu'il résulte implicitement de ces textes, ainsi que de l'esprit de la loi, qu'en l'absence de l'accord des parties, la demande de conversion ne peut pas être portée devant le Tribunal des saisies immobilières au jour indiqué pour l'adjudication.

« Attendu, en effet, que l'article 745 a, précise que la contestation est portée à l'une des audiences éventuelles prévues pour les incidents de saisie et non pas à l'audience indiquée pour l'adjudication, qu'à cette

dernière audience, aucun texte ne prévoit que le Tribunal statuera sur une contestation relative à une demande de conversion ; qu'au contraire, l'article 702 prévoit qu'il est procédé à l'adjudication sur la demande du poursuivant ou, à son défaut, sur celle de l'un des créanciers inscrits... » (« Gazette du Palais », 1939-1-573).

Ce jugement a d'ailleurs été confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 15 juin 1939. (« Gazette du Palais », 1939-2-222).

Nous verrons, au cours d'un chapitre suivant, comment doit être demandée la conversion lorsque l'audience éventuelle a eu lieu.

CHAPITRE III

DES INCIDENTS QUI NE VIENNENT PAS NECESSAIREMENT A L'AUDIENCE EVENTUELLE

Dans le chapitre précédent, nous avons étudié un certain nombre d'incidents qui, par leur nature même, ou bien en raison du moment où ils sont formés, sont nécessairement du domaine de l'audience éventuelle ; il en est d'autres qui ne viennent à l'audience éventuelle que facultativement, ou même exceptionnellement.

I. — La Subrogation

La subrogation est du nombre de ceux-ci. En effet, par sa nature même, il importe qu'elle puisse être demandée en tout état de cause ; elle ne pourra donc être ordonnée par un jugement prononcé à l'audience éventuelle que dans un cas particulier, celui où la demande de subrogation coincide avec l'audience éventuelle. Et la chose peut se produire dans le cas suivant: Un premier saisissant fait transcrire son commandement ; un deuxième saisissant, des mêmes biens, présente son commandement à la transcription ; celle-ci lui

est refusée et mention de ce deuxième commandement est faite en marge de la première transcription, conformément à l'article 680, du Code de Procédure civile ; puis le premier saisissant suivant sur sa poursuite fait délivrer les sommations d'assister à l'audience éventuelle et à l'adjudication.

Mais, antérieurement à cette audience, il est réglé des causes du commandement, ou bien un accord est intervenu entre le créancier et le débiteur, créant un nouvel aménagement de la dette. Le deuxième saisissant apprend la chose ; il n'est pas douteux que si l'audience éventuelle est postérieure au délai de huitaine prévu par l'article 722 pour la sommation de continuer les poursuites, il pourra conclure et donner avenir pour plaider et pour voir statuer sur la demande de subrogation à l'audience éventuelle.

Mais il faut bien, ainsi que nous le disions, que l'aménagement de la dette soit uniquement le résultat d'une convention entre le saisissant et le débiteur, car, si le délai de paiement qui aurait été refusé amiablement pour le poursuivant avait été accordé par autorité de justice, en référé, par exemple, le deuxième saisissant ne pourrait alors obtenir du Tribunal la subrogation dans les poursuites qu'il sollicite. C'est du moins en ce sens que statuait le Tribunal civil de Clermont-Ferrand en son audience du 28 janvier 1942, dont la décision n'a été reproduite dans aucun recueil de jurisprudence.

« Attendu, dit ce jugement, que sur l'indication à elle donné (second saisissant) de l'état des poursuites paralysées par les demandes judiciaires de délais des débiteurs, la dame G... signifia au défendeur une demande de subrogation, par application de l'article 722 du Code de Procédure civile, du fait de sa négligence à poursuivre, malgré la sommation à lui faite.

« Attendu que l'article 722 du Code de Procédure civile est inapplicable en l'espèce, qu'en effet on ne

peut prétendre qu'il y a eu collusion, fraude ou négligence, alors que les poursuites n'ont été arrêtées qu'en vertu de décision de justice s'imposant au sieur T... (premier saisissant).

« Attendu qu'il importe peu que les délais aient été accordés en dehors de la dame G... ; que seul importe la nécessité où s'est trouvé le défendeur de suspendre les poursuites, de par les décisions de justice rendues ;

« Par ces motifs : Dit n'y avoir lieu à aucune subrogation ».

Ainsi donc, le domaine de l'audience éventuelle, en matière de demande de subrogation nous apparaît comme singulièrement restreint, celle-ci ne pouvant être ordonnée à cette audience que si des délais ont été accordés amiablement par le créancier à son débiteur, et cela plus de huit jours avant l'audience éventuelle, pour rester dans le délai de l'article 722.

II. — La Jonction

Le Code de Procédure civile a fait, dans ses articles 719 et 720, une distinction entre la jonction de saisies portant sur des biens différents (Art. 719) et celle portant sur des biens plus amples (Art. 720) ; cette dernière porte. dans le langage courant de la procédure le nom de « saisie plus ample ».

L'un et l'autre de ces deux cas rentrent facultativement dans le domaine de l'audience éventuelle ; cela dépend du moment où la jonction est demandée au cours de la procédure de saisie.

Dans le cas de jonction de saisies portant sur des biens différents, celle-ci est faite à la requête de la partie la plus diligente. L'article 719, tel qu'il a été modifié par le décret de 1938, ne précise pas, comme le faisait l'ancien, que la jonction doive être demandée

avant le dépôt du cahier des charges ; il semble donc qu'elle puisse l'être après.

Mais, pourrait-elle être demandée après l'audience éventuelle ? Bien que les textes n'en parlent pas, nous croyons pouvoir admettre l'affirmative, car rien dans les textes ne s'y oppose, et cette hypothèse pouvant se rencontrer dans la pratique, nous croyons devoir la signaler. Cependant, le but de la jonction étant d'arriver à une économie de temps et de frais, il semble qu'il ne serait pas atteint ; car, d'une part la jonction nécessiterait l'octroi d'un sursis à la saisie la plus avancée pour permettre à la seconde d'atteindre l'état de la première ; et, d'autre part, après l'audience éventuelle, les formalités de publicité vont rapidement. En effet, l'adjudication peut avoir lieu du trentième au soixantième jour après l'audience éventuelle et la publicité doit être faite entre trente et quinze jours avant l'adjudication. La publicité peut donc être commencée dès l'audience éventuelle accomplie.

Il apparaît donc qu'en cas de jonction de saisies portant sur des biens différents le but poursuivi par le législateur ne soit pas atteint lorsque la jonction a lieu postérieurement à l'audience éventuelle.

D'autre part, si le saisi n'a pas pris l'initiative de faire savoir à l'un des poursuivants l'existence de l'autre saisie, les deux poursuites peuvent cheminer parallèlement et arriver jusqu'à l'adjudication, chacun des saisissants ignorant la procédure de l'autre.

Mais, il ne saurait en être de même lorsqu'il s'agit de deux saisies portant sur les mêmes biens, la seconde étant plus ample que la première. Et à cet effet, l'article 720, du Code de Procédure dispose comme suit : « Si un commandement présenté à la transcription comprend plus d'immeubles que le premier, il sera transcrit pour les biens non compris dans celui-ci si l'audience éventuelle de la première poursuite n'a pas eu

lieu et le second saisissant sera tenu de dénoncer le commandement transcrit au premier saisissant, qui poursuivra sur les deux si elles sont au même état ; sinon, il sursoiera à lapr emière poursuite et suivra la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré ; elles seront alors portées devant le Tribunal de la première saisie ».

Il n'est pas douteux qu'une erreur matérielle ne se soit glissée dans l'article 720. Et au lieu de : « il sera transcrit pour les biens non compris dans celui-ci si l'audience éventuelle de la première poursuite n'a pas eu lieu, et le second saisissant... », il faut lire : « pour les biens non compris dans celui-ci **et,** si l'audience éventuelle n'a pas eu lieu, le second saisissant... ». (Eugène Raviart, « Traité formulaire de la saisie immobilière - Jonction de saisie », p. 136 ; n° 369).

Il apparaît donc, bien qu'aucun délai n'ait été prévu, que la jonction ne puisse être opérée postérieurement à l'audience éventuelle, mais qu'elle doit être au plus tard prononcée à cette audience.

Sans doute, pourrait-on admettre qu'après l'audience prévue à l'article 690, la jonction de deux saisies plus amples serait facultative. Mais, pourquoi imposer à la première saisie un retard, alors que les textes ne nous forcent pas à adopter une telle résolution ?

A quoi servirait-il, en effet, d'imposer au deuxième saisissant de ne dénoncer la deuxième saisie que si l'audience éventuelle n'a pas eu lieu, si la jonction pouvait être opérée postérieurement ?

Si l'audience éventuelle a eu lieu, le deuxième saisissant continuera sur les biens plus amples sans se préoccuper de la première saisie.

La jonction peut donc, dans le cas de saisie plus ample, être ordonnée antérieurement à l'audience éventuelle, mais celle-ci représente la date limite à laquelle elle puisse être ordonnée.

III. — La distraction

La demande en distraction de saisie est, pourrait-on dire, l'opposé de la demande de jonction. Alors que cette dernière a pour but d'augmenter les biens qui feront l'objet de la vente, la demande en distraction, au contraire a pour but de retirer de la vente une partie des biens saisis.

Comme la subrogation, la distraction peut être demandée en tout état de cause. Elle peut donc, par conséquent, être évoquée à l'audience éventuelle.

Nous avons vu, au cours des précédents chapitres, qu'aux termes de l'article 727 du Code de procédure, « les moyens de nullité tant en la forme qu'au fond contre la procédure qui précède l'audience éventuelle prévue par l'article 690 du titre « De la saisie- immobilière », devront être proposés à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges cinq jours au plus tard avant le jour fixé pour cette audience ». D'autre part, l'article 728 dispose que ces mêmes nullités postérieures à l'audience éventuelle doivent être proposées, également à peine de déchéance, cinq jours au plus tard avant l'adjudication.

Et l'article 729 contient la disposition suivante : « Les délais et déchéances prescrits aux articles 727 et 728, ci-dessus, ne s'appliquent pas aux demandes en distraction... »

Par conséquent, la demande en distraction pourra ne pas être introduite par voie de dire au cahier des charges dans les délais des articles précités.

D'autre part, bien qu'étant toujours un incident de saisie, la distraction peut mettre en jeu des questions complexes et multiples, nécessitant un certain temps de préparation et d'étude ; et si elle est formée avant l'audience éventuelle, ce sera normalement à cette audience que devra être ordonné le sursis aux poursuites,

tout au moins en ce qui concerne les immeubles faisant l'objet de la demande en distraction, jusqu'à ce qu'il ait été statué sur celle-ci.

Ainsi donc, le plus souvent, lors d'une demande de distraction antérieure à l'audience éventuelle, le Tribunal se bornera-t-il, à cette audience, à ordonner le sursis à moins que toutes parties ne soient d'accord. Aussi, le rôle de l'audience éventuelle sera-t-il bien effacé dans cette procédure.

IV. — L'opposition au commandement

L'opposition à commandement est souvent le premier moyen adopté par un débiteur pour essayer de gagner du temps. Mais ce procédé est-il bien un incident de la saisie ?

Avant le décret de 1938, la procédure de saisie immobilière ne débutait que par le procès-verbal de saisie, le commandement étant l'adjonction préliminaire non incorporée dans la procédure, de telle sorte que les oppositions au commandement, basées le plus souvent sur une prétendue nullité de celui-ci, formaient une instance principale, entièrement en dehors de la saisie, et, par conséquent, distincte de celle-ci. Dans ces conditions devait être appliquée à l'opposition à commandement, la procédure ordinaire, soumise aux règles de compétence et de procédure de droit commun, au moins lorsque celle-ci était engagée antérieurement à la procédure de saisie proprement dite, laquelle débutait par le procès-verbal.

Mais comment appliquer cette règle actuellement, puisque « le commandement vaut saisie à partir de sa transcription » ? (Art. 674). Sans doute, l'opposition pourrait être faite dès la signification du commandement, mais alors, le saisi devrait agir avec une extrême

rapidité, puisque, pour que l'opposition restât soumise au règles de procédure de droit commun, il faudrait que le Tribunal fut saisi avant la transcription.

Ainsi donc, les principes que nous avons énoncés au paragraphe précédent ne pourraient, à notre avis, être appliqués que dans le temps très court — ou qui, du moins, peut être réduit à un délai très bref de quelques heures — qui peut s'écouler entre la signification du commandement et la transcription de celui-ci à la conservation des hypothèques. Si c'est là une hypothèse qui peut être théoriquement envisagée, elle ne pourra se présenter qu'excessivement rarement dans la pratique, car dans bien des cas, le saisi risquerait de faire signifier son opposition tardivement. Tel est, au surplus, l'avis de M. Japiot : « Le rôle du commandement, écrit-il, (Observations à la « Revue trimestrielle de Droit civil », 1938, p. 501), ou même sa nature juridique, dans la nouvelle procédure, ne pouvait que fournir un « a fortiori » en faveur de la conception d'après laquelle la demande en nullité d'un commandement est un incident de saisie, au moins lorsqu'elle intervient après la transcription du commandement ».

Il apparaît donc, que normalement, le saisi ne pourra employer le procédé envisagé ci-dessus et qu'il devra intenter son action dans les formes de l'article 718, c'est-à-dire par simple acte d'avoué à avoué contenant les moyens et les conclusions.

Mais il n'est pas douteux que l'opposition à commandement pourrait être introduite par la signification d'un acte extra-judiciaire ; c'est du moins ce que laisse supposer l'article 670, lequel stipule que le commandement doit comprendre : « ...7° la constitution de l'avoué chez lequel le domicile du créancier est élu de droit et en l'Etude duquel peuvent être signifiés les actes d'opposition au commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie ». Le débiteur a donc,

semble-t-il, le choix du procédé. Et d'autre part, rien ne semble pouvoir s'opposer à ce qu'il soit statué sur cette contestation à l'audience éventuelle.

Le débiteur possède encore, à notre avis, un moyen de saisir le Tribunal de son opposition à commandement, bien que celui-ci ne soit pas expressément indiqué au décret de 1938.

En effet, l'article 727 que nous avons déjà cité à propos des nullités de la saisie dispose : « les moyens de nullité tant en la forme qu'au fond contre la procédure qui précède l'audience éventuelle prévue à l'article 690 du titre « de la saisie immobilière », devront être proposés à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges, cinq jours au plus tard avant le jour fixé pour cette audience ».

Et, en fait, pour quels motifs peut-on faire opposition au commandement ? Je n'en vois que deux : une nullité en la forme, l'une des prescriptions de l'article 670 n'ayant pas été observée ; ou bien alors, une nullité au fond même de la saisie ; l'un et l'autre cas entrent indiscutablement dans le cadre des moyens de nullité qui doivent être proposés par un dire au cahier des charges, cinq jours avant l'audience éventuelle.

Il ne fait pas de doute que, dans ces conditions l'opposition au commandement doive venir à l'audience éventuelle.

A vrai dire, ainsi que nous l'avons déjà signalé, l'opposition à commandement est la plupart du temps une manœuvre dilatoire du saisi pour retarder la procédure et obtenir ainsi un délai ; aussi, le saisi ne procédera-t-il pas par voie de dire au cahier des charges, car dans ce cas la procédure est très rapide ; il préférera créer un incident dans les formes de l'article 718, et demander, lors de l'audience éventuelle, un sursis jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la contestation. Et c'est généralement ainsi que la chose a lieu. Mais il

nous semble que le saisissant pourrait utilement s'opposer à la demande de sursis ainsi formée, si l'opposition à commandement n'a pas été faite, soit dans les formes de l'article 727, soit au moyen d'un acte d'avoué à avoué contenant les moyens et conclusions conformément à l'article 718, et signifié dans le délai de cinq jours, ainsi qu'il est admis par la jurisprudence. (Voir supra Tribunal civil de la Seine, jugement du 9 février 1939).

Et dans une espèce analogue — bien que l'incident n'ait pas été formé par voie d'opposition à commandement, mais par voie d'incident ordinaire postérieurement à l'audience éventuelle, — le saisi qui voulait soulever la nullité de la procédure, arguant de la nullité du titre en vertu duquel elle avait été faite, ce qui aurait été très bien pu se présenter sous forme d'opposition au commandement, a été débouté de sa demande, motif pris qu'un moyen tendant à contester la régularité du titre en vertu duquel la poursuite a été engagée doit, à peine de déchéance, être proposé cinq jours au plus tard avant l'audience éventuelle, conformément à l'article 727, nouveau, du Code de Procédure civile. (Tribunal civil de la Seine du 14 mars 1940. « Gazette du Palais », 1940-1-449).

Et nous nous demandons, pourquoi en présence d'un texte aussi formel que l'est celui de l'article 727, les oppositions à commandement sont encore jugées comme des incidents de saisie ordinaires, quand ils ne le sont pas comme une instance principale, distincte de la saisie, ce qui est encore le cas dans certains Tribunaux.

Nous croyons qu'il faut voir, là, une survivance des anciens textes, et une habitude des avoués qui continuent à saisir le Tribunal depuis le décret de 1938, comme ils le faisaient antérieurement. Mais c'est là, à notre avis, une erreur, car le commandement étant

désormais incorporé à la saisie, s'il comporte une nullité soit dans la forme, soit au fond, c'est l'article 727 qui est applicable et en tous cas l'incident devrait indiscutablement être de la compétence de l'audience éventuelle.

CHAPITRE IV

DES INCIDENTS QUI SONT NECESSAIREMENT JUGES EN DEHORS DE L'AUDIENCE EVENTUELLE

Au cours des chapitres précédents, nous avons examiné un certain nombre d'incidents qui sont, les uns du domaine absolu de l'audience éventuelle, alors que d'autres peuvent être, au choix de celui qui les provoque, soit de la compétence de l'audience éventuelle, soit de celle du Tribunal statuant à une audience ordinaire des saisies. Nous allons, dans ce chapitre quatrième, étudier les incidents de la saisie immobilière, qui, par la volonté de la loi, ou par leur nature viennent nécessairement en dehors de l'audience éventuelle, soit parce qu'il est indispensable que l'incident soit vidé avant l'audience éventuelle, soit parce qu'il a pris naissance postérieurement à cette audience.

I. — Le débiteur peut-il empêcher la transcription du commandement ?

Un incident qui, par sa nature même, doit venir avant l'audience éventuelle, est celui que provoquerait le débiteur pour empêcher la transcription du commandement et, par conséquent, la saisie de ses biens. Quelle peut en être l'issue ?

La question se pose certainement plus théoriquement que pratiquement, en raison même du délai particulièrement bref dans lequel devrait être réglé l'incident, puisque nous savons que l'intervalle de temps qui sépare la signification du commandement de la transcription, et qui, par conséquent, transforme l'injonction en saisie, peut être extrêmement court.

Il faut donc s'adapter aux circonstances qui sont imposées par les textes et choisir la procédure la plus rapide, si l'on veut essayer d'empêcher cette transcription. Et la procédure la mieux adaptée à cette demande se présente évidemment sous la forme du référé.

La question se pose donc de la façon suivante : le débiteur peut-il empêcher la transcription en assignant son créancier en référé pour obtenir des délais de grâce prévus par l'article 1244 du Code civil ? Nous croyons bien qu'il ne peut l'empêcher ; en effet, l'article 676, relatif à la demande de sursis aux poursuites sur un ou plusieurs immeubles désignés dans le commandement stipule expressément que cette demande n'empêche pas la transcription. Comment, dès lors, ne serions-nous pas tenus d'appliquer cette solution à une demande de délai de grâce dont l'octroi est **facultatif** pour le juge ; aux termes de l'article 1244 du Code civil, c'est sa décision seule qui peut ordonner le sursis à l'exécution des poursuites, ce qui semble bien indiquer que la demande par elle-même ne peut avoir ce résultat.

II. — Demandes de sursis antérieures au dépôt du cahier des charges

Nous avons précédemment étudié la demande de sursis sollicité par le débiteur lorsque son créancier poursuit plusieurs immeubles et que quelques-uns sont suffisants pour le désintéresser, et nous avions dit, en

conformité avec l'article 676 que, potérieurement au dépôt du cahier des charges, elle était jugée à l'audience éventuelle.

A quelle procédure est-elle soumise lorsqu'elle est formée avant le dépôt du cahier des charges ? Nous trouvons la réponse dans l'article 676 : « Avant le dépôt du cahier des charges, la demande de sursis est formée par simple acte d'avoué à avoué ».

Bien que la rédaction de l'article 676 semble défectueuse, nous n'hésiterons pas à soutenir que la demande de sursis antérieure au dépôt du cahier des charges est de la compétence d'une audience quelconque de la chambre des saisies immobilières, ne faisant en cela que confirmer l'avis de M. Eugène Raviart. (Traité formulaire de la Saisie immobilière, p. 159 . n° 448).

L'article 676 dispose, en effet, comme suit, dans son troisième paragraphe : « Avant le dépôt du cahier des charges, la demande de sursis est formée devant le Tribunal, par simple acte d'avoué à avoué ; après le dépôt du cahier des charges, elle est formée par un dire consigné à la suite et immédiatement dénoncé à l'avoué du poursuivant, par simple acte. Elle sera jugée à l'audience prévue par l'article 690 ».

A la lecture, on serait assez disposé à croire que la deuxième phrase n'est que l'explication de la première, et que toutes les demandes de sursis devraient être soumises à l'audience éventuelle. Cependant, nous ne croyons pas qu'il faille interpréter l'article 676 dans ce sens, et nous pensons que la deuxième phrase n'est que le complément de la deuxième partie de la première mière, le début de la première phrase se suffisant à lui-même. Les termes de la première partie de la première phrase sont d'ailleurs les mêmes que ceux employés dans l'article 718 : « toute demande incidente à une demande de saisie immobilière sera formée par simple acte

d'avoué à avoué, contenant les moyens et les conclusions ». Et c'est là le principe général posé en tête du chapitre relatif aux incidents de saisie, lequel ne pose en rien la compétence exclusive de l'audience éventuelle pour leur donner une solution.

Mais si ce raisonnement, uniquement appuyé sur la discussion des textes — qui au surplus n'a été rencontré chez aucun auteur — peut sembler insuffisant et douteux, il est une autre raison, plus pratique qui, à notre avis, impose la compétence d'une audience quelconque, autre que celle prévue à l'article 690, pour statuer sur les demandes de sursis antérieures au dépôt du cahier des charges. Tout d'abord, l'audience éventuelle peut se trouver assez éloignée du jour de la transcription du commandement, et, par conséquent, de la saisie, pour peu que le précédent vendeur, qui bénéficie pour sa sommation de prendre communication du cahier des charges des délais de l'article 73, se trouve en dehors des limites de la France continentale ; et il est de l'intérêt du saisi d'avoir une solution prompte. Et surtout, à quoi servirait-il de rédiger un cahier des charges qui réglerait les conditions d'une vente dont il est possible qu'une partie des immeubles soit distraite.

Bien mieux vaut laisser juger l'incident à une audience quelconque de la chambre des saisies, avant le dépôt du cahier des charges. Ainsi, le vœu du législateur, « célérité et simplification », sera mieux atteint, la saisie — qui n'aura pas subi de retard du fait du jugement de sursis — arrivera à l'audience éventuelle, allégée d'un incident, confirmant l'éventualité de l'audience.

III. — Nullités contemporaines de l'audience éventuelle ou postérieures

Les nullités contemporaines de l'audience éventuelle ou postérieures sont régies, dans leur ensemble, par

l'article 728, du Code de Procédure civile, en ces termes : « Les moyens de nullité contre la procédure suivie à l'audience prévue par l'article 690 et contre celle postérieure à cette audience, devront être proposés à peine de déchéance, au plus tard, cinq jours avant l'adjudication. Il sera statué au jour fixé par l'adjudication immédiatement avant l'ouverture des enchères. Si les moyens sont admis, le Tribunal annule la poursuite à partir du jour de l'audience éventuelle, en autorisera la reprise à partir du même jour, et fixera de nouveau le jour de l'adjudication ».

C'est pourquoi nous écrivions, au début de cette étude, que l'adjudication qui ne porte pas le qualificatif d'éventuelle pouvait être aussi éventuelle que l'audience de l'article 690. En effet, une nullité commise soit dans la procédure suivie à l'audience éventuelle, soit dans celle postérieure à cette audience, peut entraîner la remise de l'adjudication.

Nous avons vu que, lorsqu'il s'agissait d'un moyen de nullité contre la procédure antérieure à l'audience éventuelle, il devait être proposé par un dire annexé au cahier des charges cinq jours avant l'audience éventuelle (Art. 727), et nous avions alors précisé que la jurisprudence ne se montrait pas très stricte en ce qui concernait l'inscription d'un dire, l'essentiel étant que cinq jours avant l'audience le Tribunal ait été saisi, fut-ce simplement par acte d'avoué à avoué, contenant moyens et conclusions.

En ce qui concerne les moyens de nullité contre la procédure suivie à l'audience éventuelle ou contre celle postérieure, l'article 728 ne prescrit pas, comme le faisait le précédent, l'insertion d'un dire au cahier des charges. Le moyen doit donc être proposé conformément à la règle générale de l'article 718 : par simple acte d'avoué à avoué, contenant les moyens et les conclusions.

Si le moyen de nullité est rejeté, il est immédiatement passé outre à l'adjudication ; si la nullité est prononcée, elle remonte au jour de l'audience éventuelle ; la procédure pourra être reprise au jour de cette audience, le jugement fixera alors une nouvelle date pour être procédé à l'adjudication. (Colin « Semaine juridique et pratique », 74).

Les irrégularité postérieures à l'audience éventuelle seront surtout des manquements relatifs à la publicité prescrite par les articles 696 et suivants.

Aux termes de l'article 715, les délais sont prescrits à peine de déchéance, alors que les formalités prescrites ne seront sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts des parties en cause. Nous retrouvons ici, la distinction entre la nullité provenant de l'inobservation des délais, et celle résultant d'une irrégularité. Alors que, dans le premier cas, l'observation des délais est prescrite à peine de déchéance et s'impose au juge, dans le second cas, le juge peut apprécier si l'irrégularité a causé un préjudice.

D'autre part, on ne peut saisir l'audience d'adjudication de nullités existantes antérieurement à l'audience éventuelle et qui ne lui auraient pas été soumises. C'est d'ailleurs en ce sens que la Chambre des saisies du Tribunal civil de la Seine a rendu un jugement le 14 mars 1940. (« Gazette du Palais », 1940-1-449).

IV. — Conversion demandée après l'audience éventuelle et à défaut d'accord

Nous avons vu, au Chapitre II, qu'à défaut d'accord entre le saisi et le saisissant, la demande de conversion postérieure aux sommations, mais antérieure au dépôt du cahier des charges, est ordonnée par un jugement rendu à l'audience éventuelle.

Nous allons maintenant examiner dans quelles conditions s'opère la conversion lorsqu'elle est demandée postérieurement à cette audience.

L'article 746 a, envisageant cette hypothèse, s'exprime ainsi : « Si la conversion est demandée après le jour de l'audience éventuelle, l'ordonnance ou le jugement de conversion ne pourront plus être rendus qu'après sommation faite à toutes les personnes visées aux paragraphes 2 et 3 de l'article 689 du précédent titre, d'avoir à intervenir, si bon leur semble, par avoué constitué. Cette sommation devra être faite huit jours francs au moins avant la date fixée pour la comparution devant le Président du Tribunal ».

Il est évidemment nécessaire d'obliger le saisi à faire notifier des sommations aux créanciers. En effet, ceux-ci ont déjà été sommés d'assister à l'audience éventuelle, et là, ils ont pu croire que la saisie se poursuivrait normalement, puisqu'ils n'ont été conviés en dehors de l'audience éventuelle qu'à l'adjudication ; ils seraient dans l'ignorance de la demande de conversion, car il ne faut pas oublier que si les créanciers ne peuvent s'opposer à la conversion, ils conservent le droit comme lorsqu'elle est demandée avant l'audience éventuelle, de la surveiller et c'est ce qu'indique implicitement l'article 748 c, en fixant aux créanciers le délai dans lequel ils doivent intervenir : « Seront non recevables tous incidents qui n'ont pas été régulièrement formés par les créanciers sommés plus de cinq jours avant l'adjudication ».

V. — Remise de l'adjudication

Nous ne saurions terminer cette étude d'incidents sans parler de la remise d'adjudication prévue à l'article 703.

« L'adjudication peut être remise sur la demande du poursuivant ou de l'un des créanciers inscrits, ou de la partie saisie, dit l'article 703, mais seulement pour causes graves et dûment justifiées, qui devront être énoncées dans le jugement prononçant la remise. L'incident à peine de déchéance doit être introduit au moins cinq jours avant le jour fixé pour l'adjudication. Le Tribunal devra statuer avant la vente ».

L'article 703 n'indique pas comment doit être saisi le Tribunal. Seul le délai, pendant lequel l'incident doit être créé à peine de déchéance, est mentionné.

Tout d'abord, la remise d'adjudication est-elle un incident de saisie ?

On pourrait être tenté d'en douter, en raison même de la place occupée par l'article 703, qui n'est pas dans le titre traitant des incidents, mais d'autre part dans ce même article 703, elle est qualifiée d'incident. Aussi, croyons-nous que le demandeur peut saisir le Tribunal de la façon ordinaire dont on le saisit pour les incidents : par acte d'avoué à avoué, contenant moyens et conclusions.

Toutefois, cette remise d'adjudication ne peut être accordée que pour « causes graves et dûment justifiées », lesquelles doivent être énoncées dans le jugement. Ces causes graves sont laissées à l'appréciation des juges. Mais il est bien évident qu'il faut qu'effectivement, ce soit pour des raisons particulièrement sérieuses que le sursis soit sollicité, alors que tous les frais de poursuites ont été déjà faits.

Il est cependant certaines causes graves qui doivent s'imposer aux magistrats, et ils ne peuvent passer outre, même si elles n'ont pas été portées à la connaissance du Tribunal cinq jours avant l'adjudication. Ce sont : la mort du débiteur, les poursuites ne pouvant être reprises que huit jours après la signification du titre exécutoire aux héritiers ; la déclaration de faillite du

débiteur, laquelle suspend les poursuites individuelles, à moins que la saisie ne soit poursuivie, ce qui est généralement le cas, par des créanciers hypothécaires ; le fait que le titre exécutoire est argué de faux principal (Art. 1319, Code civil) ; la consignation par l'acquéreur ou le créancier de sommes suffisantes pour désintéresser les créanciers et le saisissant en cas d'aliénation ou de constitution de droits réels par la partie saisie, postérieurement à la transcription du commandement. (Art 687, Code de Procédure civile).

Le sursis est également obligatoire au cas où l'avoué du poursuivant vient à mourir ou à cesser ses fonctions, sans qu'un nouvel avoué ait été constitué, alors même d'ailleurs qu'il n'existe pas d'incident contentieux.

Enfin, le saisi, le saisissant ou même un créancier pourraient-ils demander, au jour de l'adjudication un sursis « pour causes graves » s'il ne se présentait pas d'amateurs et que le poursuivant n'ait pas obtenu l'autorisation préfectorale prévue par la loi du 16 novembre 1940 ? Bien que nous ne soyons en possession d'aucune jurisprudence sur ce point, l'affirmative nous paraît devoir être admise, par analogie avec les décisions rendues par le Tribunal civil de Tours les 5 octobre 1943 et 4 janvier 1944, que nous rapportons au chapitre suivant.

Il ne nous apparaît pas nécessaire de sommer les créanciers d'assister à l'incident, puisqu'ils ont déjà reçu sommation par le même acte d'assister tant à l'audience éventuelle qu'à l'adjudication.

Mais qu'adviendrait-il si, aucun amateur ne se présentant, personne ne demandait le sursis, et que le poursuivant qui, aux termes de l'article 706, est déclaré adjudicataire pour la mise à prix, n'ait pas demandé ou se soit vu refuser l'autorisation préfectorale ? Le Tribunal doit-il d'office surseoir à l'adjudication, ou bien doit déclarer le poursuivant adjudicataire ?

Nous ignorons si le cas s'est produit en pratique. Toutefois, il ne nous semble pas que le Tribunal puisse ordonner d'office un sursis, car il n'entre pas dans ses attributions de rechercher si les amateurs sont ou non munis de l'autorisation préfectorale ; il doit donc se conformer à l'article 706 et déclarer le poursuivant adjudicataire.

Mais alors, nous n'hésitons pas à dire que la vente est nulle, et que la nullité peut en être demandée notamment par le saisi qui y a le plus d'intérêt.

Et cet examen nous montre d'une façon précise combien notre législation — surtout dans les textes nouveaux — manque parfois d'homogénéité. Pour être complet, le texte de la loi du 16 novembre 1940 eût dû mentionner qu'en matière de saisie immobilière — pour le cas où il ne se présenterait pas d'amateur — le poursuivant, qu'il soit ou non muni de l'autorisation préfectorale, serait déclaré adjudicataire. Il y a là, incontestablement, une lacune dans la loi.

***

Nous avons traité, dans les chapitres précédents, de différents incidents de la saisie immobilière, se rattachant, les uns étroitement à l'audience éventuelle, les autres ne venant qu'accidentellement à cette audience ; enfin, nous en avons examiné un certain nombre qui sont complètement en dehors de l'audience éventuelle. Il en est un, cependant, particulièrement important, dont nous n'avons pas encore parlé : c'est la surenchère. Il fera l'objet du chapitre qui va suivre. En effet, c'est un incident d'une nature tout à fait spéciale. Est-ce même bien un incident ? Et n'est-ce pas plutôt le prolongement normal et prévisible de l'adjudication. La surenchère est, en effet, de droit dans toutes les adjudications sur saisie.

Puisque nous nous sommes proposé d'étudier l'audience éventuelle, nous nous devons d'examiner la surenchère, toujours en puissance, et éventuelle lorsqu'est entamée la procédure de saisie et qui, au surplus, comprend, au cours de sa procédure, une audience également éventuelle.

CHAPITRE V

LA SURENCHERE
ET SON AUDIENCE EVENTUELLE

L'adjudicataire d'un immeuble vendu sur saisie ou aux enchères nous apparaît dans une situation quelque peu instable. Son droit de propriété est suspendu à la condition qu'il ne se produira pas de surenchère. Voilà donc un nouvel incident qui fera remettre en cause l'adjudication.

Le décret du 17 juin 1938 a maintenu la surenchère en y apportant quelques modifications. Nous nous proposons, dans ce chapitre d'étudier :

— Les modifications apportées par le décret de 1938 à la procédure de surenchère ;

— L'audience éventuelle de la surenchère ;

— Et nous terminerons par une comparaison de la surenchère faisant suite à l'adjudication sur saisie avec les surenchères relatives aux autres ventes.

1. — Modifications apportées par le décret de 1938 à la surenchère

Dans l'ensemble, la procédure de surenchère est un raccourci de la procédure de saisie. En effet, sous l'empire du Code de 1806, la procédure de saisie se

divise en deux phases : la première qui va jusqu'à l'audience de publication à laquelle sont arrêtées les conditions de la vente ; la seconde commençant à l'audience de publication pour se terminer par l'adjudication. La surenchère, réplique réduite de cette procédure se divise également en deux phases : la première allant de la déclaration de surenchère à l'audience de validité ; la seconde partant de cette audience pour aboutir à l'adjudication. Dans l'une et l'autre procédure, la première phase est essentiellement composée de formalités dans lesquelles sont mises en cause toutes les personnes parties à la saisie, tandis que la seconde est tout spécialement consacrée à la publicité.

On ne peut pas ne pas être frappé du parallélisme de ces deux procédures. Et le législateur a maintenu ce parallélisme dans la procédure de saisie et celle de la surenchère telles qu'elles sont établies par le décret de 1938.

Dans l'une et l'autre, le déroulement de la procédure ne se heurte pas à une audience, soit de lecture du cahier des charges, soit de validité de surenchère, mais l'une et l'autre comportent une audience éventuelle fixant les conditions de la vente.

Aussi bien dans le décret de 1938 que dans le Code de 1806, ces deux procédures, saisie et surenchère, sont calquées l'une sur l'autre.

Tandis que, sous l'empire du Code, la surenchère était du sixième du prix de l'adjudication et devait être formée dans les huit jours, aux termes du décret de 1938, elle sera désormais du dixième, et le surenchérisseur aura un délai de dix jours pour la faire.

Sa dénonciation doit être faite dans les cinq jours au lieu de trois, et cette dénonciation doit être mentionnée dans un nouveau délai de cinq jours de sa date à la suite de la surenchère, puis c'est l'audience éventuelle qui ne peut avoir lieu que vingt jours après la

surenchère, et l'adjudication qui n'aura lieu que trente jours après l'audience éventuelle.

Là encore, le législateur n'aura pas obtenu le résultat qu'il devait escompter. En effet, cette nouvelle procédure se trouve plus longue que l'ancienne. car dans de nombreux Tribunaux, l'adjudication avait lieu le jour de la validité de surenchère ; l'ancien article 709 ne fixait, en effet, aucun délai pour l'adjudication. Le poursuivant, qui avait généralement tout lieu de croire que la surenchère ne serait pas contestée, faisait coïncider la date de l'adjudication avec celle de l'audience de validité, à laquelle, faute de contestation, il était immédiatement passé outre à l'adjudication. Rien ne justifie pratiquement le nouveau délai imposé.

II. — L'audience éventuelle de la surenchère

Nous avons écrit, plus haut, que la procédure de surenchère se calquait sur celle de la saisie, et de même que dans cette dernière nous avons rencontré une audience éventuelle, nous en trouverons également une dans la procédure de surenchère.

Voici en quels termes s'exprime le dernier alinéa de l'article 709, au sujet de l'audience éventuelle :

« La dénonciation est faite sans qu'il y ait à prendre expédition de la déclaration de surenchère par simple acte d'avoué, si cet acte contient avenir pour la première audience utile qui suit l'expiration d'un délai de vingt jours, à l'effet de faire prononcer la validité de la surenchère au cas où elle serait contestée, il fixe en même temps la date de la nouvelle adjudication, laquelle ne peut avoir lieu que trente jours après celui de l'audience éventuelle ».

L'article 710 indique la façon dont doit être contestée la validité de la surenchère : « La validité de la suren-

chère est contestée par simple acte de conclusions lequel est mentionné par un dire à la suite de la mention de la dénonciation, cinq jours au moins avant le jour de l'audience éventuelle ».

La jurisprudence ne se montre d'ailleurs pas très rigoureuse sur l'inobservation des formes prescrites pour saisir l'audience éventuelle d'une contestation ; c'est ainsi que le Tribunal civil d'Alençon rendait, le 25 octobre 1938, un jugement dans les termes suivants : « Attendu que G..., auteur de la contestation, avait, d'après l'article 710, du Code de Procédure civile nouveau, l'obligation d'en faire un dire à la suite de l'acte de surenchère, cinq jours avant l'audience éventuelle ; mais que, omettant ce dire, d'une utilité problématique, alors que, par actes du palais des 25 août et 10 octobre, bien avant les plaidoieries du 18 octobre, il notifiait sa contestation et ses moyens au surenchérisseur et aux vendeurs, G... n'a aucunement compromis les intérêts des parties en cause ; que, par application de l'article 715, du Code de Procédure civile, la contestation doit être accueillie. (« Gazette du Palais », 1938-2-789).

Le domaine de l'audience éventuelle de la surenchère est évidemment beaucoup moins vaste que celui de l'audience éventuelle de la saisie, les incidents qui doivent venir à cette audience étant propres à la surenchère. Il en est un, cependant, qui peut être évoqué après la surenchère, s'il ne l'a été au cours de la saisie : c'est la demande de distraction, qui peut être formée en tout état de cause jusqu'au prononcé de l'adjudication et qu'on admet généralement comme recevable, en cas de surenchère jusqu'à la seconde adjudication. (Garsonnet, 2e édition, V, § 1736, p. 194).

En dehors de ce cas spécial, ne peuvent venir à l'audience éventuelle de la surenchère que les contestations relatives à la surenchère elle-même.

Parmi celles-ci, viennent au premier rang les nullités. Et la contestation qui se produit le plus fréquemment est le fait de savoir si a bien été respecté le délai de dix jours prévu à l'article 708, ainsi conçu : « Toute personne peut, dans les dix jours qui suivent l'adjudication, faire une surenchère, pourvu qu'elle soit du dixième au moins du prix principal de la vente. Cette surenchère ne peut être rétractée. Cette déclaration ne sera pas reçue après l'heure fixée par le Tribunal pour la fermeture du Greffe » (1).

Un jugement récent du Tribunal civil de Limoges, du 5 octobre 1943 (« Gazette du Palais », des 27, 28, 29 octobre 1943), vient à nouveau de préciser l'étendue de ce délai pour former la surenchère — lequel nous le savons a été doublé par la loi du 16 novembre 1940 — par l'attendu suivant : « Attendu que le moyen de nullité tiré du fait que la surenchère a été faite le vingtième jour de l'adjudication à vingt-deux heures, après la fermeture du Greffe, ne saurait être retenu ; qu'en effet, aucune heure de fermeture n'a été fixée pour le Greffe de Limoges ; que le délai étant de vingt jours depuis l'adjudication, et devant s'étendre jusqu'à l'heure de minuit qui termine le vingtième jour, la surenchère faite par B..., à vingt-deux heures, doit être déclarée valable puisqu'elle a été formée avant l'expiration du vingtième jour après l'adjudication ».

Une autre contestation relative à l'autorisation préfectorale a été portée à l'audience éventuelle, mais ayant été définitivement tranchée par la jurisprudence, elle ne devrait plus y être évoquée.

La loi du 16 novembre 1940 sur les opérations immobilières a imposé aux personnes désireuses de mettre des enchères l'obtention préalable de l'autorisation préfectorale. Or, on a parfois contesté la vali-

(1) Le délai de l'article 708 fixant à 10 jours le délai pour former une surenchère a été doublé par l'article 7 de la loi du 16 novembre 1940.

dité d'une déclaration de surenchère, si l'autorisation préfectorale n'avait pas été obtenue avant la déclaration. Mais la jurisprudence a unanimement décidé que la validité de la déclaration de surenchère n'était pas subordonnée à l'autorisation préfectorale. (Caen, 11 octobre 1941, D. A. 1942, sommaire 4. Tribunal civil de la Seine, 13 novembre 1941, D. A. 1942. J. 45. Paris, 10 février 1942, D. A. 1942. sommaire 8).

—Et la jurisprudence va même plus loin. Au cours de cette étude, nous avons dit que l'adjudication, qui n'était pas qualifiée d'éventuelle aurait pu mériter ce qualificatif ; un nouvel exemple va nous en être fourni par deux jugements du Tribunal civil de Tours, relatifs précisément à la remise d'adjudication pour défaut d'autorisation préfectorale. Il s'agit d'une espèce presque historique, puisqu'elle avait pris naissance à la suite de la vente aux enchères du magnifique château de Villandry, et bien que l'incident se soit produit à la suite d'une surenchère formée après licitation, nous pensons que ces décisions peuvent trouver ici leur place, puisque, nous le verrons ultérieurement, les règles applicables en matière de surenchère, qu'il s'agisse de saisie ou de licitation, sont sensiblement les mêmes, au surplus, nous ne faisons qu'anticiper de peu sur la prochaine question que nous aurons à examiner.

Il importe également de signaler, en vue du cas d'espèce que nous allons exposer, que si normalement les co-licitants ne sont pas assujettis à l'autorisation préfectorale en raison de l'effet déclaratif du partage, ils doivent, au contraire, l'obtenir pour une licitation portant sur un immeuble classé monument historique. (Loi du 16 septembre 1943).

Une des co-licitantes, la dame de la B... avait formé une surenchère sans avoir obtenu l'autorisation préfectorale. Celle-ci lui ayant été refusée, elle avait formé un recours pour excès de pouvoir contre cette décision.

Le Conseil d'Etat n'avait pas statué avant le jour de

l'adjudication et le surenchérisseur demandait le sursis de l'adjudication auquel s'opposaient les adjudicataires surenchéris. Le Tribunal de Tours, par un jugement du 6 novembre 1943 («Gazette du Palais », du 25 au 31 décembre 1943), déclara recevable cette demande de sursis, motivant ainsi sa décision :

« Attendu, d'une part, sur la recevabilité qu'aucun texte législatif ne s'oppose expressément à l'octroi d'un sursis et n'exclut l'article 703 du Code de Procédure civile en cas de surenchère sur licitation ; que d'ailleurs, dans ce silence de la loi, il apparaît que le cas de la demanderesse, co-héritière, puisse être considéré comme analogue à celui du poursuivant directement prévu par l'article 703 ; que l'un et l'autre ont des droits sur l'immeuble et un intérêt direct dans la vente ;

« Attendu, d'autre part, sur le bien fondé, qu'il n'apparaît au Tribunal aucune impossibilité juridique à ce que le recours de la demanderesse soit vidé, ainsi qu'elle le désire, en temps opportun, pour qu'elle puisse, le cas échéant, se trouver en état d'enchérir au terme du sursis et qu'une adjudication immédiate la priverait irrémédiablement de la possibilité de faire valoir ses droits et lui causerait un dommage qui ne serait réparable que par équivalent ; que le Tribunal trouve là le fait grave et dûment justifié prévu par le législateur ; qu'il y a lieu, en conséquence, d'accorder la remise sollicitée ».

Et le Tribunal accorda un délai de soixante jours « pour causes graves et dûment justifiées », ainsi qu'il est prévu par l'article 703, § 2. Mais au bout de soixante jours, au jour fixé pour l'adjudication, le Conseil d'Etat n'avait pas encore statué ; d'où, nouvelle demande de remise, et cette fois, le Tribunal ordonna un nouveau sursis de quatre mois, se basant sur le § 3 de l'article 703, lequel prévoit qu' « il ne pourra

être accordé de nouveaux délais, si ce n'est pour cause de force majeure ». Le Tribunal de Tours, par un jugement du 4 janvier 1944 (« Gazette du Palais », du 8 au 11 avril 1944), a admis qu'il y avait cas de force majeure du fait que tous les amateurs — y compris le surenchérisseur, à l'exception seulement de l'adjudicataire surenchéri — s'étaient vu refuser l'autorisation préfectorale, ce refus étant assimilable à un fait du prince, motivant son jugement de la façon suivante :

« Attendu qu'en réalité, s'il était dans ces conditions procédé à l'adjudication, celle-ci n'aurait pas le caractère de vente aux enchères publiques qu'elle doit avoir au premier chef, conformément aux décisions du Tribunal de ce siège, de la Cour d'Orléans et de la loi, ainsi qu'aux intérêts mêmes des co-héritiers C... ; qu'il s'en suit que le Tribunal, en l'état, se trouve en présence « d'une cause de force majeure », prévue par l'article 703 du Code de Procédure civile, l'empêchant d'ordonner la mise aux enchères ; qu'en outre le refus opposé à un certain nombre de demandes d'autorisation d'enchérir est assimilable à un fait du prince, qui constitue également un cas de force majeure faisant obstacle à l'adjudication ; que le Tribunal ne peut, par suite, qu'accorder un nouveau sursis et fixer une nouvelle date à l'adjudication ».

Ces deux décisions, fort judicieuses, confirment bien les décisions précédentes déclarant valable la déclaration de surenchère, non précédée de l'autorisation préfectorale. Mais cependant à quel curieux résultat n'avons-nous pas abouti ! L'audience éventuelle est demeurée éventuelle, alors que c'est elle qui aurait dû connaître de la validité de la surenchère ; et l'audience fixée pour l'adjudication que l'on avait cru devoir se réaliser, a transformé en éventuelle une adjudication que d'aucuns auraient pu croire définitivement fixée. Le législateur n'avait certainement pas prévu un tel résultat !

Il est encore une contestation qui peut venir à l'audience prévue par l'article 703 : il s'agit de la solvabilité du surenchérisseur. Le principe en a été posé par l'article 711 du Code de Procédure civile, aux termes duquel les avoués ne peuvent enchérir pour des personnes notoirement insolvables. Comme il s'agit, avant tout, d'une question de fait, le Tribunal aura à apprécier le mérite de la contestation en recherchant non pas si le surenchérisseur est d'une insolvabilité absolue, mais si cette insolvabilité existe au regard des biens à acquérir.

En fait, les contestations sur la validité de la surenchère sont relativement rares et naissent le plus souvent de nullités faites au cours de la procédure de surenchère ayant précédé l'audience éventuelle.

III. — Comparaisons des surenchères formées à la suite d'adjudications sur saisies et sur ventes de biens de mineurs ou licitations

Le nouvel article 708 était-il applicable, lors de la promulgation du décret aux surenchères autres que celles sur saisie immobilière ? En effet, l'ancien article 965, relatif aux surenchères des ventes de biens de mineurs disposait que : « Dans les huit jours qui suivront l'adjudication, toute personne pourra faire surenchère du sixième en se conformant aux formalités et délais réglés par les articles 708, 709 et 710, ci-dessus ». L'article 793, relatif aux partages et licitations, contenait les mêmes dispositions à cette exception près que les mots « conditions et formalités » remplacent « formalités et délais ».

Donc, en ce qui concerne la procédure, pas de difficulté, c'était la nouvelle qui était applicable, mais la question se posait de savoir pour quel taux et dans quel

délai devait être formée la surenchère. Un jugement du Tribunal d'Alençon, du 25 octobre 1939 (« Gazette du Palais », 1939-2-789), tranchait la question dans les termes suivants :

« Attendu que s'il est de tradition que le délai et le taux de la surenchère soient les mêmes dans les ventes sur saisie immobilière et dans les ventes assimilées d'immeubles par autorité de jutice, et si M... peut soutenir que le législateur de 1938, modifiant l'article 708, du Code de Procédure civile, relatif aux saisies immobilières eut dû modifier semblablement l'article 973, relatif aux ventes sur licitation et semblablement l'article 965, relatif aux ventes de biens de mineurs, il faut constater qu'on ne trouve, soit dans le texte du décret, soit dans le rapport préalable au Président de la République, rien qui marque l'intention de changer le taux ou le délai de la surenchère dans les matières autres que la saisie immobilière ; que, non modifiés, les articles 965 et 973 ont conservé expressément la surenchère du sixième et le délai de huitaine, en même temps que la référence aux articles 708, 709 et 710 pour les « conditions » et les « formalités » dit l'article 973, pour les « formalités et délais », dit l'article 965 ;

« Attendu qu'en cet état des textes, il est possible de réduire la prétendue contradiction ; que les articles 965 et 973, tels qu'ils sont rédigés, fixent au sixième le taux de la surenchère et à huit jours le délai de la surenchère ; que c'est seulement pour les autres formalités, conditions et délais qu'ils renvoient à l'article 708 (heures de la surenchère), à l'article 709 (constitution d'avoué, dénonciation, mention dans les cinq jours, avenir pour l'audience qui suit le délai de vingt jours) et à l'article 710 (interdiction de la surenchère sur surenchère) ; qu'ainsi, puisqu'il s'agit en l'espèce d'une vente volontaire sur licitation soumise à l'article 973, la surenchère formée par M..., pour un dixième et

dix jours après l'adjudication, est nulle et de nul effet ».

Pendant quatre années « la tradition » suivant laquelle taux et délais étaient semblables pour toutes les surenchères fut donc abandonnée et il fallut attendre la loi du 15 mars 1942 qui unifia pour toutes les surenchères le taux du dixième et le délai de dix jours. Toutes les règles de la surenchère, après adjudication sur saisie, sont donc les mêmes, y compris les contestations susceptibles de venir à l'audience éventuelle, et que nous avons étudiées précédemment.

Et l'on ne peut que louer le législateur, qui, unifiant deux procédures voisines, simplifie la loi, la rendant ainsi plus compréhensible à ceux qui, désireux d'acquérir un immeuble, n'ont pas à faire de distinction sur les origines de la vente.

CHAPITRE VI

VOIES DE RECOURS CONTRE LES DECISIONS RENDUES A L'AUDIENCE EVENTUELLE ET SUR LES INCIDENTS

Nous avons vu, au cours de cette étude ce qu'il advient des contestations qui peuvent surgir entre le personnel nombreux et varié de la saisie ; nous avons examiné un certain nombre de décisions dont beaucoup sont rendues au cours de l'audience éventuelle. Mais, puisqu'il s'agit la plupart du temps, dans ces contestations, de deux plaideurs, la décision rendue donnera satisfaction à l'un, mais anéantira la prétention de l'autre. Bref, un incident de saisie est un procès, jugé dans des formes spéciales, mais comme dans tous les procès, il y aura un gagnant et un perdant mécontent.

Il est de tradition, dans notre législation, que tout justiciable ait, en principe, droit à un second examen de son procès. Le plaideur malheureux de l'incident de saisie, aura-t-il, lui aussi, le droit de demander un second examen de l'incident ?

La réponse, négative — sauf dans quelques cas — nous est donnée par les textes des articles 691, 731 et 739, du Code de Procédure :

« Les jugements rendus (à l'audience éventuelle), seront transcrits en minute par le greffier à la suite du cahier des charges.

« Les jugements ne seront levés et signifiés que s'ils statuent sur des contestations sujettes à appel ». (Art. 691).

« Les jugements et arrêts rendus par défaut en matière d'incidents de saisie immobilière ne seront pas susceptibles d'opposition.

« L'appel ne sera recevable qu'à l'égard des jugements qui auront statué sur des moyens de fond tirés de l'incapacité de l'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis ». (Art. 731).

« Les jugements qui statuent sur les demandes en nullité pour vice de forme et le jugement d'adjudication ne pourront être attaqués par la voie d'appel ». (Art. 739, 4e alinéa).

***

Quelques mots seulement sur l'opposition : l'article 731 est suffisamment explicite par lui-même : pas d'opposition aux jugements de défaut. Il est bien évident que cette disposition ne s'applique qu'aux jugements statuant strictement sur des incidents de la saisie, mais qu'au contraire, s'il s'agissait de jugements rendus à l'occasion d'une poursuite de saisie, mais ne statuant pas sur un incident, l'article 731 ne recevrait pas son application.

***

L'appel, lui aussi, est en principe interdit, puisque l'article 731 fait l'énumération limitative des cas où l'appel est autorisé. Ces cas sont au nombre de quatre:

les jugements ne pourront être attaqués par voie d'appel que s'ils ont statué sur des moyens de fond tirés de l'incapacité de l'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis.

L'ancien article 731 ne posait pas le principe de l'impossibilité de l'appel, — bien que les espèces en fussent limitées par l'ancien article 731, — mais édictait que l'appel ne serait recevable que dans les dix jours de la signification à avoué ; or, aucune disposition relative au délai d'appel n'est contenue dans les textes nouveaux ; doit-on en déduire que le délai d'appel pour les rares cas où il soit recevable est celui de droit commun, c'est-à-dire d'un mois ?

Un arrêt de la Cour de Lyon, du 15 juin 1939 (« Moniteur judiciaire de Lyon », 12 avril 1940. « Gazette du Palais », Table 1er semestre 1940, p. 85), répondait affirmativement. Il considérait, très justement d'ailleurs, que le décret du 17 juin 1938, qui a modifié l'article 731, du Code de Procédure civile, concernant le délai d'appel des jugements rendus en matière de saisie immobilière, n'ayant pas reproduit la disposition de cet article relative au délai de dix jours, le droit commun reprenait son empire : il suffit donc que l'appel ait été notifié dans le délai d'un mois.

Cette première difficulté résolue, et le silence de la loi quant aux délais d'appel ayant trouvé sa solution, les cas prévus pour l'appel sont tellement explicites que l'étude même de l'appel en notre matière devrait se réduire à néant. Cependant, le plaideur malheureux cherchera toujours à échapper à sa condamnation, en trouvant dans un texte ce qu'il croit devoir justifier sa prétention. Aussi, trouvons-nous des décisions, le plus souvent explicatives des textes, mais qui apportent des précisions, lesquelles sont, il est vrai, rarement de nature à satisfaire l'appelant.

Ainsi, le saisi, puisque c'est lui qui, le plus fréquem-

ment, crée les incidents espérant trouver ainsi un moyen de gagner du temps, peut-il interjeter appel d'un jugement lui refusant la conversion ? La Cour d'Appel de Paris, par arrêt du 15 juin 1939, ne lui accorde pas ce droit. (« Gazette du Palais », 1939-2-222).

« Considérant, dit en effet la Cour, qu'au cours de la procédure de saisie immobilière engagée contre lui par B..., M... a formé une demande tendant à obtenir la conversion de cette procédure en vente volontaire ; que, par le jugement susvisé, le Tribunal a déclaré cette demande irrecevable, motif pris qu'elle n'aurait pas été portée à l'audience éventuelle instituée par le décret du 17 juin 1938, et en conformité des dispositions de l'article 745 a, nouveau, du Code de Procédure civile ; que M... a repris devant la Cour sa thèse, d'après laquelle, même sous la réglementation nouvelle, la conversion n'est assujettie à aucun délai, et que dans l'espèce elle est obligatoire puisqu'il peut justifier de sa propriété ;

« Mais, considérant qu'à juste titre son adversaire lui oppose l'irrevabilité même de son appel :

« Considérant, en effet, que la conversion de saisie en vente volontaire figure au nombre des incidents de la saisie immobilière formant l'objet du Titre XIII du livre V, 1re partie, du Code de Procédure civile ; que dès lors qu'il est constant en fait, que dans l'espèce, le jugement entrepris n'a pas statué « sur des moyens de fond tirés de l'incapacité de l'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis », l'appel qui en a été fait ne peut être déclaré recevable puisqu'aux termes de l'article 731, nouveau, du Code de Procédure civile, il ne peut, désormais intervenir que dans l'un des cas ainsi limitativement déterminés par le décret du 17 juin 1938 ».

Un autre arrêt, également de la Cour de Paris, du 28 juin 1939 (« Gazette du Palais », 1939-2-223),

exprime, sous une autre forme, les raisons de l'irrecevabilité de l'appel en matière de conversion. Cet arrêt s'exprime notamment ainsi : « Considérant que le décret-loi du 17 juin 1938 se propose de rendre plus simple, plus rapide et moins onéreuse la procédure relative à la saisie immobilière ; que le but ne serait certainement pas atteint si l'on admettait l'appel pour les jugements ordonnant ou refusant la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire ; que ce serait, au contraire, augmenter les délais, les frais et fournir au débiteur une possibilité d'atermoiement... ».

Ces principes que la jurisprudence applique à la conversion peuvent être appliqués à tous les appels d'incident de saisie qui n'entrent pas dans les quatre cas prévus et déterminés par l'article 731.

En ce qui concerne les nullités, la question ne se pose même pas, puisque l'article 739 précise que les jugements qui statuent sur les demandes en nullité pour vice de forme ne peuvent être attaqués par la voie de l'appel.

***

L'appel étant interdit, le pourvoi en cassation est-il autorisé ? De ce dernier, il n'est point question dans le décret de 1938. C'est, il est vrai, une voie de recours extraordinaire et exceptionnelle, qui ne peut être formée que dans certains cas limitativement déterminés : ce n'est ni une voie de rétractation ni une voie de réformation. La Cour de Cassation a simplement à rechercher, en prenant pour point de départ les qualités du jugement, si la solution fournie par les premiers juges est oui ou non conforme à la loi.

Partant du principe qui, s'il n'est pas très juridique, est cependant assez pertinent « que tout ce qui n'est pas défendu est permis », nous croyons pouvoir répon-

dre que le pourvoi en Cassation est ouvert contre les décisions rendues à l'audience éventuelle et sur les incidents de saisie.

Pour avancer cette affirmation, nous nous appuyons d'ailleurs sur la jurisprudence relative aux anciens textes, lesquels, pas plus que les nouveaux, ne parlaient du pourvoi en Cassation. Celle-ci admettait que tous les jugements étaient susceptibles de pourvoi en Cassation à l'exception du jugement de lecture du cahier des charges, lequel n'existe plus, et de celui prononçant la remise de l'adjudication, lequel n'était, aux termes de l'ancien article 703, « suceptible d'aucun recours ».

Cette dernière prescription a été maintenue dans le nouvel article 703 et la Cour de Cassation a confirmé, par deux arrêts récents des 7 janvier 1941 (« Gazette du Palais », 1941-1-87) et 20 juillet 1943 (« Gazette du Palais », du 2 au 5 octobre 1943), sa jurisprudence antérieure au décret de 1938.

« Attendu, dit ce dernier arrêt, que la disposition de l'article 703 du Code de Procédure civile, aux termes de laquelle le jugement qui prononce la remise de l'adjudication ne sera susceptible d'aucun recours s'applique, par sa généralité, au pourvoi en Cassation comme à toutes les autres voies de recours, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre le jugement qui prononce la remise ou celui qui refuse de la prononcer ; qu'ainsi, le jugement attaqué, rendu par la Chambre des saisies immobilières du Tribunal de la Seine, régulièrement composé, ayant débouté la dame veuve F... de sa demande en remise de l'adjudication de ses immeubles saisis, ne pouvait faire l'objet d'un pourvoi en Cassation ; D'où il suit que, sans qu'il y ait lieu d'examiner le moyen au fond, le pourvoi n'est pas recevable ».

Nous devons donc appliquer cette même solution de l'irrecevabilité du pourvoi, toutes les fois que le texte précise que la décision est rendue sans recours.

Il en sera donc ainsi de l'ordonnance de référé enlevant au saisi la qualité de séquestre judiciaire (Art. 681), de l'ordonnance rendue sur requête autorisant une publicité supplémentaire ou restreinte (Art. 700), de l'ordonnance de référé ordonnant le sursis aux poursuites en cas de jugement ayant, antérieurement aux sommations, ordonné la vente en justice des immeubles saisis (Art. 730) et enfin, de l'ordonnance de référé statuant sur l'opposition du Greffier à la délivrance du titre d'adjudication, aux fins de poursuite de folle enchère (Art. 734), sans oublier, bien entendu, le jugement de remise d'adjudication prévu à l'article 703. (Colin. « Semaine juridique », 1938-74).

Enfin, nous devons appliquer aux autres voies de recours : la tierce opposition et la requête civile, les règles que nous avons précisées pour le pourvoi en Cassation, puisque, pour elles, comme pour ce dernier, les textes sont muets. Elles seront donc ouvertes dans les conditions de droit commun, sauf pour les cas où la loi déclare qu'aucun recours n'est admis.

∴

Le législateur a essayé, tout en conservant aux plaideurs les garanties d'une bonne justice, de rendre la saisie plus rapide en supprimant l'appel dans presque tous les cas, mais en laissant subsister le pourvoi, que l'on hésite toujours à former quand il ne s'agit que de moyens dilatoires — et qui, au surplus, n'est pas suspensif.

Et il a ainsi bien fait, car, si les débiteurs sont parfois malheureux, les créanciers souvent ne le sont guère moins, et il ne fallait pas que l'on puisse dire de ces derniers ce que le vieux jurisconsulte Loyseau écrivait du plaideur de son temps : « Quel est le pauvre paysan qui, plaidant de ses brebis et de ses

vaches, n'aime mieux les abandonner à celui qui les retient injustement qu'être contraint de passer par cinq ou six justices avant qu'avoir arrest et, s'il se résout de plaider jusques au bout, y-a-t-il brebis ni vache qui puisse tant vivre, même que le maître mourra avant que son procès soit jugé en dernier ressort ».

CONCLUSION

Le législateur de 1938 était certes animé des meilleures intentions. Parti des principes : célérité, simplicité, économie, sans oublier justice, il est arrivé à constituer une procédure de saisie immobilière sans doute plus rapide et plus simple, mais que les conditions économiques n'ont pas rendue moins onéreuse. La justice y conserve-t-elle ses droits ? La réponse est bien difficile.

La justice pure consiste-t-elle à faire rendre sans merçi au César-créancier ce qui lui appartient et à laisser s'accomplir le « summun jus », qui restera toujours la «summa injuria », ou bien à se laisser fléchir par un débiteur malheureux ?

Le Code civil a-t-il trouvé le moyen terme avec l'article 1244 ? Il nous semble qu'en toute justice c'est le texte le plus humain de la loi française : celui qui fait appel à la générosité du créancier, à la bonne volonté du débiteur et à la sagesse des juges.

Grâce à lui, bien des conflits devraient être apaisés, et cela est tellement vrai qu'il est en puissance dans

toutes les procédures d'exécution. Nous avons examiné au cours de cette étude un certain nombre d'incidents de saisie, mais, quel que soit leur nom, quel que soit leur objet, la plupart de ceux qui sont introduits par le saisi, couvrent ce que le débiteur ne peut pas ou ne peut plus demander : des délais.

Qu'il en soit accordé au débiteur, cela est souvent juste et humain dans des conditions économiques anormales, cela représente parfois même, une heureuse opération. On ne peut donc qu'approuver le législateur de 1938 de n'avoir en rien porté atteinte aux dispositions de l'article 1244.

A côté de la survivance de cet ancien principe, le législateur a fait, dans le texte de 1938, une création : il a inventé l'audience éventuelle. Mais pourquoi s'être arrêté en si bon chemin ? Nous eussions aimé voir, cette audience passée, la saisie en état. Et nous croyons que la réforme eût été beaucoup plus sérieuse et profonde si le domaine de cette audience eût été plus vaste.

Tous les incidents de la saisie eussent dû y trouver une solution : les demandes de délais et de sursis : aucune ne pouvant être formée avant les sommations ou après l'audience éventuelle ; les demandes de conversion : depuis le commandement, le saisi est prévenu, pourquoi lui laisser le droit de la demander après l'audience éventuelle, alors qu'avant ,il avait tout le temps nécessaire ; même les demandes de remise d'ajudication, puisque la date en est fixée dans les sommations.

Ne resteraient plus alors postérieurement à l'audience éventuelle que les demandes en nullités contre la procédure postérieure à celle-ci et quelque cas de force majeure et imprévisibles, la mort du débiteur.

A l'audience éventuelle, à laquelle tout le personnel de la saisie est convié, devraient être mises en état toutes les conditions et la procédure de la vente, et

après avoir largement ouvert au saisi la possibilité de faire valoir ses moyens et ses droits, il serait temps de penser au créancier, qui peut attendre parfois de longs mois des intérêts indispensables à assurer son existence.

Vu :

Strasbourg-Clermont-Ferrand, le 10 janvier 1945.

Le Président de thèse :

Daniel BASTIAN.

Vu :

Strasbourg-Clermont-Ferrand, le 16 janvier 1945.

Le Doyen de la Faculté :

Joseph DELPECH.

Vu et permis d'imprimer :

Strasbourg-Clermont-Ferrand, le 22 janvier 1945.

Pour le Recteur de l'Académie :

Le Vice-Président du Conseil de l'Université :

André FORSTER.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

CEZAR-BRU. — Théorie et pratique de la saisie immobilière avec commentaire du décret-loi du 17 juin 1938. — Sirey. - 1939.

COLIN et CAPITANT. — Cours élémentaire de Droit civil français, avec le concours de M. Juliot de la Morandière. — Dalloz. - Tome I ; 9e édition, 1939. - Tome II ; 8e édition, 1938. - Tome III ; 8e édition, 1938.

CUCHE. — Précis de procédure civile et commerciale. — Dalloz. - 1937 (15e édition).

CUCHE. — Précis des voies d'exécution et des procédures de distribution. — Dalloz. - 1933 (3e édition).

GLASSON, TISSIER et MOREL. — Traité théorique et pratique de procédure civile. — Sirey. - 1925. 1936 (3e édition).

JAPIOT. — Traité élémentaire de procédure civile et commerciale. — Rousseau. - 1936. - (3e édition).

PARISOT. — Eléments de procédure civile et de voies d'exécution. — Librairie générale de Droit et de Jurisprudence. - 1934.

RAVIART. — Traité-formulaire de la saisie-immobilière. — Marchal et Billard. - 1939.

SERRE. — Théorie et pratique de l'appel en matière de saisie-immobilière d'ordre et de contribution. — Rousseau. - 1900.

RECUEILS ET PERIODIQUES

Répertoire pratique de Droit, de Dalloz.

Répertoire général du Froit français de Fuzier-Herman. — Sirey.

Recueil général des lois et arrêts. — Sirey.

Gazette du Palais.

ETUDES

COLIN. — La nouvelle procédure de la saisie-immobilière. — « Semaine juridique », 1938, I, 74.

HEBRAUD. — La réalisation des droits des créanciers dans la saisie-immobilière. — « Dalloz hebdomadaire », 1939, 21.

JAPIOT. — Observations à la « Revue trimestrielle de Droit civil », 1938, p. 501 ; 1939, p. 217 et 826.

LAFORCE. — L'octroi d'un délai de grâce peut-il paralyser une procédure de saisie-immobilière. « Semaine juridique », 1938, I, 78.

SOLUS. — Commentaire du décret du 17 juin 1938. « Dalloz hebdomadaire », 1938, 69.

TABLE DES MATIERES

Pages

Introduction 3

Chapitre 1er. — Des modifications apportées par le décret du 17 juin 1938 à la procédure de saisie immobilière et de l'audience éventuelle 7

Chapitre II. — Des incidents qui viennent nécessairement à l'audience éventuelle 25

Chapitre III. — Des incidents qui ne viennent pas nécessairement à l'audience éventuelle 41

Chapitre IV. — Des incidents qui sont nécessairement jugés en dehors de l'audience éventuelle 53

Chapitre V. — La surenchère et son audience éventuelle 65

Chapitre VI. — Voies de recours contre les décisions rendues à l'audience éventuelle et sur les incidents 77

Conclusion 85

Bibliographie 89

Imprimerie Générale, J. de Bussac, 2, cours Sablon, Clermont.Ferrand.
Dépôt légal 1er trimestre 1945, N° 101